

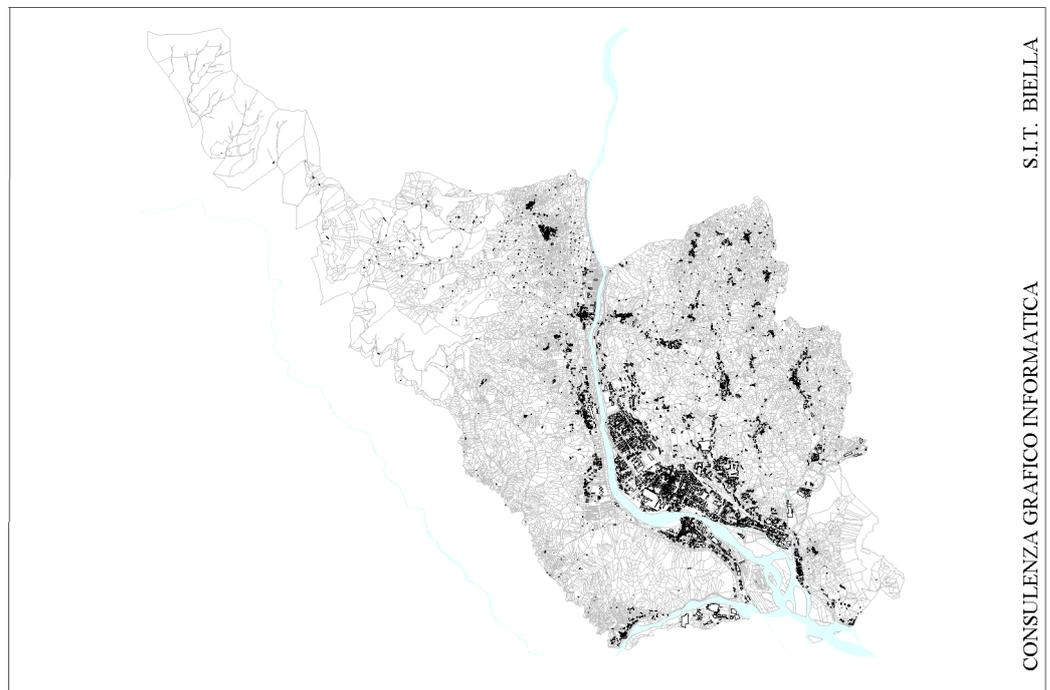
# CITTA' DI BORGOSESIA REVISIONE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## PROGETTO DEFINITIVO

ai sensi della L.R. 56/77, come modificata ed integrata L.R.3/2013

TAV: n. 4

## NORME DI ATTUAZIONE



S.I.T. BIELLA

CONSULENZA GRAFICO INFORMATICA

PRGC - Approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 8-13112 del 29/07/2004

### Revisione Generale

Progetto Definitivo - Approvato con Delibera di C.C. n° del / /2016

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE



Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini  
Arch. Raffaella Gambino

ASPETTI GEOLOGICI  
Geol. Fulvio Domenico Epifani  
Geol. Marco Innocenti  
Geol. Eugenio Zanella



IL SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Gianluca Buonanno

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Marocco Pierluigi



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Renato Senatore

Timbri



<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
ART. 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	3
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO .....	3
<b>TITOLO II- PARAMETRI DI INTERVENTO.....</b>	<b>7</b>
ART. 3 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI .....	7
ART. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI ....	8
<b>TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>12</b>
ART. 5 - DEFINIZIONE DEI TIPI.....	12
ART. 6 - APPLICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI ....	16
<b>TITOLO IV - USI E ZONE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>17</b>
ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO .....	17
ART. 8 - USI PUBBLICI.....	20
ART. 9 - USI DI INTERESSE PUBBLICO.....	24
ART. 10 - USI RESIDENZIALI.....	25
ART. 11 - USI PRODUTTIVI .....	26
ART. 12 - USI COMMERCIALI.....	28
ART. 13 - USI AGRICOLI.....	28
ART. 14 - APPLICAZIONE DEGLI USI .....	31
<b>TITOLO V - MODALITA' DI INTERVENTO .....</b>	<b>32</b>
ART. 15 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	32
ART. 16 - INTERVENTO DIRETTO.....	32
ART. 17 - STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.).....	32
ART. 18 - URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....	34
<b>TITOLO VI - TUTELA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>36</b>
ART. 19 - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI.....	36
ART. 20 - LIMITI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO	38
Art. 21 – Vincoli e rispetti .....	49
<b>TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>53</b>
ART. 22 - S.U.E. IN CORSO E DA ATTIVARE .....	53
ALLEGATO A - SCHEDE DI PRESCRIZIONE SPECIFICA E RELATIVE PRESCRIZIONI AMBIENTALI	55
.....	55
ALLEGATO B PRESCRIZIONI AMBIENTALI DA RISPETTARE IN AREE SPECIFICHE ....	75
ALLEGATO C - ELENCO DELLE ATTIVITÀ DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E DELLE ATTIVITÀ	
ARTIGIANALI COMPATIBILI CON L'USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE DEL	
TERRITORIO .....	81
ALLEGATO D - CONDIZIONI PRESTAZIONALI ED AMBIENTALI PER L'INSEDIABILITÀ	85
ALLEGATO E - INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE ....	97





## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale (di seguito Piano) si applica all'intero territorio comunale. Per quanto non disciplinato dal Piano si dovrà fare riferimento a quanto definito dal Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Borgosesia con deliberazione n. 47 del 28.12.2001 e s.m.i.. Eventuali successive modifiche ed integrazioni del Regolamento Edilizio si intendono recepite automaticamente dalle presenti norme senza necessità di alcuna ulteriore procedura o approvazione.
2. Il Piano, ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., è sottoposto a revisione generale ogni 10 anni dalla data della sua entrata in vigore ovvero a varianti parziali che, nel frattempo, per motivate ragioni l'Amministrazione Comunale consideri necessarie o, comunque, per l'adeguamento conseguente l'approvazione di disposizioni o Piani sovraordinati.
3. Il Piano mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti.

### ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO

1. Il Piano si compone dei seguenti elaborati<sup>1</sup>:

<b>Elaborati descrittivi</b>		
<b>1A</b>	Relazione illustrativa	
<b>1A_All.1</b>	Relazione illustrativa – Allegato 1. Relazione integrativa a seguito della 1ª seduta della 2ª conferenza di Copianificazione	
<b>2A 1</b>	Elaborati geologico-tecnici:	
	<b>Elab. RGG</b> Relazione geologica generale	
	-----> Schede C.S.I. Piemonte.	
	Allegato 1 alla Relazione geologica generale (Elab. RGG)	
	<b>Tav. 01</b> Carta Geologica Strutturale	1:10.000
	<b>Tav. 02</b> Carta Geomorfologica e quadro del dissesto	1:10.000
	<b>Tav. 03</b> Carta dell'Acclività	1:10.000
	<b>Tav. 04</b> Carta Geoidrologica	1:10.000
	<b>Tav. 04a</b> Carta dei bacini idrologici	1:25.000
	Sezione litologica e idrogeologica	1:25.000
	-----> Studio idrologico ed idraulico del fiume Sesia ed affluenti principali	/ 1:5.000
	<b>Tav. 05a</b> Mappatura delle aree esondabili Fiume Sesia e rio Plello	1:5.000
	-----> Studio idrologico ed idraulico del fiume Sesia ed affluenti principali	

<sup>1</sup> Gli elaborati in colore blu vengono integrati e/o modificati dalla presente Revisione. Quelli in colore nero, in vigore dalla DGR. N.8-13112 del 26.07.2004 non sono invece modificati e mantengono la loro validità.

	<b>Tav. 05b</b>	Mappatura delle aree esondabili Fiume Sesia e rio Plello	1:5.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico Torrenti Sessera e Strona. Analisi integrative sulla dinamica torrentizia.	
	<b>Tav. 05c</b>	Corografia Aste dei corsi d'acqua Torrenti Sessera e Strona	1:75.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico Torrenti Sessera e Strona. Analisi integrative sulla dinamica torrentizia.	
	<b>Tav. 05d</b>	Planimetria fasce di esondazione Torrente Sessera	1:5.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico Torrenti Sessera e Strona. Analisi integrative sulla dinamica torrentizia.	
	<b>Tav. 05e</b>	Sezioni Idrauliche Torrente Sessera	1:500/ 1:1.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico Torrenti Sessera e Strona. Analisi integrative sulla dinamica torrentizia.	
	<b>Tav. 05f</b>	Ubicazione opere idrauliche Torrente Sessera	1:5.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico Torrenti Sessera e Strona. Analisi integrative sulla dinamica torrentizia.	
	<b>Tav. 05g</b>	Planimetria fasce di esondazione Torrente Strona. Situazione attuale.	1:5.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico Torrenti Sessera e Strona. Analisi integrative sulla dinamica torrentizia.	
	<b>Tav. 05i</b>	Sezioni Idrauliche Torrente Strona	1:500/ 1:1.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico Torrenti Sessera e Strona. Analisi integrative sulla dinamica torrentizia.	
	<b>Tav. 05l</b>	Ubicazione opere idrauliche Torrente Strona	1:5.000
	----->	Studio idrologico ed idraulico del fiume Sesia ed affluenti principali	
	<b>Elab. 05m1</b>	Relazione idraulica e Allegati A e B	
	----->	Studio idrologico ed idraulico del fiume Sesia ed affluenti principali	
	<b>Elab. 05m1</b>	Allegato C alla relazione idraulica	
	----->	Studio idrologico ed idraulico. Analisi integrative della dinamica torrentizia. Torrenti Sessera e Strona.	
	<b>Elab. 05m2</b>	Relazione idraulica Torrenti Sessera e Strona	
	----->	Studio idrologico ed idraulico. Analisi integrative della dinamica torrentizia. Torrenti Sessera e Strona.	
	<b>Elab. 05n</b>	Relazione idraulica Torrente Sessera e Strona Difese spondali.	
	<b>Tav. 06</b>	Carta Litotecnica	1:25.000
	<b>Tav. 08</b>	Carta del reticolo idrografico - rete idrografica principale, secondaria, minore ed artificiale.	1:10.000
	<b>Tav. 10a</b>	Carta delle opere di difesa idraulica (SICOD)	1:10.000
	<b>Tav. 10b</b>	Carta delle opere di difesa idraulica (SICOD)	1:5.000
	<b>Tav. 10c</b>	Carta delle opere di difesa idraulica (SICOD)	1:5.000
	<b>Tav. 10d</b>	SICOD Schede	1:5.000
	<i>Documentazione illustrativa di indagine allegata agli elaborati geologico-tecnici di Variante</i>		
		Progetto Argini Polithema –zona RME	
		Studio idrologico-idrogeologico sul Rio Rozzo (Verifica idraulica)	
		Relazione idrologico-idraulica afferente allo 'Studio idraulico per la messa in sicurezza dell'area dello stabilimento di Borgosesia-Valduggia' (Elab.1)	
		- Planimetria delle aree allagabili e degli interventi in progetto (Elab.2)	
		- Profilo longitudinale e sezioni tipo interventi in sponda destra (Elab.3)	
		- Profilo longitudinale e sezioni tipo interventi in sponda sinistra (Elab.4)	

<b>2A. 2a</b>	Uso del suolo	1:10.000
<b>2A. 2b</b>	Sistema paesistico-percettivo	1:10.000
<b>2A. 2c</b>	Beni culturali e ambientali	1:10.000
<b>2A. 2d</b>	Struttura ambientale	1:10.000
<b>2A. 7 (a,b)</b>	Servizi esistenti e proprietà pubbliche	1:5.000
<b>2A 8.1 (a,b)</b>	Stato di attuazione del PRG vigente (Residenza e produttivo)	1:5.000
<b>2A 8.2</b>	Indicazioni della pianificazione sovraordinata	
<b>2A 8.3</b>	Mosaicatura della pianificazione dei comuni contermini	1:25.000
<b>2A. 9</b>	Distribuzione della popolazione	1:10.000
<b>VAS_RA</b>	Rapporto ambientale	
<b>VAS_A</b>	Aree vulnerabili e situazioni critiche	1:10.000
<b>VAS_A1</b>	Allegato 1 RA - Sintesi in linguaggio non tecnico	
<b>VAS_A2</b>	Allegato 2 RA - Valutazione del rischio industriale in base alla D.G.R. n.17-377/luglio 2010	
<b>VAS_A2a</b>	Elementi territoriali areali e puntuali vulnerabili	1:10.000
<b>VAS_A2b</b>	Elementi vulnerabili ambientali	1:10.000
<b>VAS_A2c</b>	Compatibilità territoriale e ambientale	1:5.000
<b>VAS_A2d</b>	Aree di esclusione e di osservazione	1:5.000
<b>VAS_A4</b>	Allegato 4 RA - Relazione di compatibilità acustica	
<b>VAS_A5</b>	Allegato 5 RA – Osservazioni pervenute sul Rapporto Ambientale e sugli aspetti ambientali	
<b>VAS_A6</b>	Allegato 6 RA – Relazione inerente i rapporti tra processo di valutazione e formazione del Piano	
<b>Elaborati prescrittivi</b>		
<b>1C 2</b>	(1-3) Vincoli sovraordinati (planimetrie)	1:5.000
<b>2A 1</b>	Elaborati geologico-tecnici:	
	<b>RG</b> Relazione geologica (comprensiva delle schede integrative dei lotti di nuovo impianto, del crono-programma per gli interventi di difesa e riduzione della pericolosità'). Allegato Localizzazione delle schede per le aree di nuovo impianto	1:6.000
	<b>RG1</b> Relazione geologica per l'aggiornamento del quadro del dissesto agli effetti degli eventi meteorici del novembre 2014	
	<b>Tav. 09</b> Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.-Base C.T.R.	1:10.000
	<b>Tav. 09a</b> Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.-Base Catastale	1:10.000
	<b>Elab. RGT</b> Relazione geologico-tecnica	
	<b>Elab. RGTbis</b> Relazione geologico -tecnica	
<b>3A</b>	Inquadramento territoriale	1:25.000
<b>3B</b>	(1-3) Progetto del territorio extraurbano	1:10.000
<b>3C</b>	(1-13)Progetto del territorio urbano	1:2.000
<b>3D</b>	(1-7) Beni storico-ambientali: Tipi di intervento	1:1.000
<b>3E</b>	Addensamenti e localizzazioni commerciali (L.R. 28/99)	1:5.000
<b>3F</b>	(1-3) Perimetro del Centro Abitato	1:5.000
<b>4</b>	Norme di attuazione	
<b>5</b>	Scheda dei dati urbani	
<b>6</b>	Rapporto Ambientale - Dichiarazione di sintesi	
<b>VAS_A3</b>	Allegato 3 RA - Proposta di piano di monitoraggio	

2. Gli elaborati di Piano hanno funzione descrittiva e normativa e costituiscono riferimento per l'attuazione e la gestione programmata degli interventi sul territorio comunale.
3. Gli elaborati di cui alle sigle 3B, 3C, 3D ed alle sigle 4, hanno valore giuridico fondamentale e costituiscono unico riferimento probante in caso di controversia. Essi definiscono e normano i parametri, i tipi, gli usi e le modalità di intervento in ogni area del territorio comunale.
4. Gli interventi previsti dal Piano nel territorio comunale sono attuati nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni stabilite dagli "Elaborati geologico-tecnici" che sono allegati al Piano e del quale fanno parte integrante.
5. In caso di contrasto tra elaborati a scala diversa, prevale l'elaborato a scala maggiore, poiché di maggior dettaglio (ad. es. 1:1.000 prevale su 1:2.000). In caso di contrasto tra elaborati cartografici e le presenti norme di attuazione, prevalgono quest'ultime.

## TITOLO II- PARAMETRI DI INTERVENTO

### ART. 3 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale è regolata dai parametri e dagli indici definiti dal Regolamento Edilizio, dai parametri di cui ai commi successivi, e dalle prescrizioni applicative stabilite all'art. 4 seguente."

#### 1.1 Abitante teorico insediabile

Risultato del rapporto 1/90 riferito alla dimensione in mc. dell'edificabilità residenziale di un'area, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i..

#### 1.2 Carico urbanistico e carico antropico

1.2.1 Il carico urbanistico corrisponde al fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione, necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento, misurato in quote standard per abitante teorico insediabile per la residenza e, per le altre destinazioni d'uso, in quote standard sulla Superficie utile lorda o sulla Superficie territoriale, come stabilito all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

1.2.2. Il fabbisogno di cui al punto 1.2.1 riguarda anche opere di urbanizzazione indotte, oltre alla necessità di adeguamento e completamento di opere esistenti, ed è definito, in sede attuativa, in riferimento alle specifiche condizioni dell'ambito di intervento.

1.2.3. L'incremento di carico urbanistico si verifica altresì ove si modifichino gli usi esistenti, comportando in tal caso l'adeguamento, rispetto all'uso preesistente, della dotazione di standard alla dimensione prescritta dall'art. 20 citato per l'uso proposto.

1.2.4. Il carico antropico corrisponde alla presenza e alla utenza umana del tessuto urbano ed è costituito dal numero di alloggi (per gli usi e del comma 1 dell'art. 7) e dalle superfici utili per le attività economiche e per i servizi (usi da f1 ad s del comma 1 dell'art. 7).

1.2.5. Si ha incremento del carico antropico qualora aumenti, anche con il mantenimento della Superficie utile lorda esistente, il numero delle unità immobiliari o, per gli usi non residenziali, aumenti la superficie utile lorda esistente, fatti salvi i casi in cui per questi casi l'aumento sia dovuto ad esigenze di funzionalità, igieniche e di sicurezza dell'attività ai sensi delle disposizioni vigenti, e sia contenuto nel 30% delle superfici utili lorde esistenti e non superi comunque i 100 mq.

1.2.6. L'incremento di carico antropico può realizzarsi anche nel caso di mutamenti d'uso dagli usi e1 agli usi da f1 a n, dagli usi e2, e da quelli da q e t2, agli usi e1 e a quelli da f1 a p, e per ogni altro mutamento, con o senza opere, che comporti il passaggio, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 56/77 s.m.i., da una dotazione di standard ad uno superiore.

1.2.7. Non si realizza carico antropico ove si realizzino superfici accessorie e/o non computabili nel calcolo della Superficie Utile (Sul).

#### 2. Rapporto di permeabilità

Il rapporto di permeabilità esprime in percentuale la quota di superficie non pavimentata né edificata entro e/o fuori terra sul totale della superficie del lotto di intervento

Il rapporto minimo di permeabilità è pari a :

- il 30% per i lotti liberi in aree ad uso residenziale

- il 10% per i lotti liberi in aree ad uso commerciale e ad uso produttivo  
I valori di cui sopra nei lotti già parzialmente edificati si applicano sulla superficie non coperta dalla edificazione  
Il rapporto di copertura non costituisce disposizione prescrittiva nelle aree rurali e nei centri storici.

#### **ART. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

1. L'altezza (**H max**) è stabilita:
  - ove riferita in generale a specifici usi, con disposizione normativa nelle presenti norme
  - ove riferita a porzioni di territorio precisamente definite, con specifica simbologia nelle tavole di piano dove, per gli usi residenziali, essa è espressa sotto forma di numero dei piani abitabili e corrisponde al valore metrico risultante dal seguente calcolo:  
 $H = (\text{numero dei piani massimi indicati nelle tavole di piano} \times \text{mt. } 3.50)$ .  
Per i "bassi fabbricati" valgono le norme di cui all'art. 5, comma 7.3.  
Le modalità di misurazione sono precisate all'interno del Regolamento Edilizio.
2. Il risultato del calcolo di cui al comma 1, definisce anche l'altezza cui devono essere riferite le distanze da rispettare tra gli edifici e verso i confini.
3. La minima distanza tra le costruzioni è pari alla maggiore delle altezze massime (**H**) ammesse dal Piano per i due edifici, con un minimo di mt. 10, indipendentemente dall'altezza del costruendo edificio e di quelli preesistenti.

Il distacco non si applica agli interventi che rientrino nei seguenti casi e con le seguenti precisazioni:

- a) ove preesistano pareti cieche a confine. In tal caso lo sviluppo della nuova costruzione in aderenza deve essere contenuto entro la larghezza e sagoma della parete dell'edificio preesistente ed entro l'altezza massima consentita dal piano.  
E' fatta salva la facoltà di proporre un progetto edilizio unitario (a firma di tutti i proprietari ed aventi diritto) esteso ai lotti interessati, che preveda il coordinamento delle altezze degli edifici, così da formare un organismo edilizio architettonicamente armonioso. Detto progetto potrà essere accolto solo su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale che avrà facoltà di proporre il rigetto della soluzione proposta, così come di proporre modifiche migliorative.  
In ogni caso di intervento, ivi compreso l'intervento edilizio unitario di cui all'art.16, dovrà essere sempre garantita la distanza minima di mt. 10 tra pareti fronteggianti, quando almeno una di esse è finestrata, così come il rispetto delle altre norme del Piano con particolare attenzione ad indici e parametri;
- b) se si tratta di fabbricati totalmente interrati, sono possibili anche di distacchi intermedi, semprechè, verso il fronte stradale, siano comunque rispettati i distacchi previsti per le recinzioni e/o siepi;
- c) nel caso in cui le parti a confine appartengano a bassi fabbricati, le costruzioni che ad esse possono aderire sono soltanto quelle di altri bassi fabbricati.

I distacchi tra pareti facenti parte dei medesimi edifici e proprietà dovranno sempre rispettare quanto previsto nel presente articolo.

Distacchi inferiori, rispettando comunque i m. 10 minimi inderogabili tra fabbricati, potranno essere ammessi, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, tra edifici ricadenti all'interno della perimetrazione di aree soggette ad interventi attuati mediante S.U.E..

E' fatto salvo il mantenimento delle distanze (**D**) preesistenti anche se inferiori a quelle consentite in caso di interventi di recupero del tessuto edilizio esistente, restando ammesse anche le modifiche di destinazione d'uso, la chiusura dei loggiati e porticati (qualora siano presenti almeno i pilastri, non riferendosi la norma a balconi, terrazze o strutture a sbalzo) e la demolizione con fedele ricostruzione o con sole modifiche in riduzione.

Non potrà mantenersi il distacco preesistente per eventuali ampliamenti di qualsiasi natura, anche per accessori e vani tecnici, fatta salva la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle zone "A" si applicano i distacchi previsti dal codice civile per gli interventi di Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione, Recupero dei sottotetti, Mutamenti di destinazione d'uso senza aumento di volume.

Per i "bassi fabbricati" valgono le norme di cui all'art. 5, comma 7.3.

4. La distanza fuori terra che deve essere mantenuta dal confine (**DE**) di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima (**H**) prevista dal piano regolatore per l'area di intervento o di quella confinante se superiore, con un minimo di mt. 5.00, indipendentemente dall'altezza del costruendo edificio e di quelli preesistenti, e ferme restando le distanze minime tra le costruzioni stabilite al precedente comma 3.

La distanza minima dai confini di proprietà può essere ridotta ove intercorra accordo trascritto tra i confinanti che garantisca comunque il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni stabilite al citato comma 3.

Le linee di perimetrazione di aree per servizi pubblici previste dal Piano, esclusa la viabilità stradale, sono equiparate a linee di confine.

E' facoltà della Commissione Edilizia ammettere distanze inferiori - rispettando comunque il limite minimo di m. 5 e quanto disposto al precedente comma 3 - esclusivamente verso confini ricompresi all'interno di lotti perimetrati come aree oggetto di interventi attuati mediante S.U.E.. In tal caso, di deroga alle distanze, non potranno applicarsi le normative relative al contenimento energetico per un ulteriore riduzione dei distacchi.

Per i "bassi fabbricati" valgono le norme di cui all'art. 5, comma 7.3.

5. La distanza dalle strade (**DS**) è applicata secondo le seguenti disposizioni:
  - a) All'interno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti di Piano per gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, completamento e nuova edificazione - fatti salvi specifici rispetti riportati negli elaborati di Piano - si dovrà rispettare una distanza dal ciglio stradale esistente e/o previsto negli elaborati di Piano - misurata in proiezione orizzontale - non inferiore alla metà dell'altezza della nuova costruzione (**H**) con un minimo di mt. 6.00.

Distanze inferiori possono essere ammesse, sentita la Commissione Edilizia per particolari situazioni di impedimento derivanti dalla pendenza o dalle preesistenze, in caso di "ampliamento" di edifici esistenti ricadenti in tutto o in parte nelle aree

di rispetto stradale, sempre che comunque venga fatto salvo il distacco dal ciglio stradale già preesistente e fatto salvo il parere dell'ente proprietario della strada.

Nelle zone "C" sono salvi in ogni caso i disposti di cui all'art.9 del D.M. 2.4.1968, n.1444 qualora la larghezza stradale comporti obbligo di maggior distanza.

Distanze diverse possono essere consentite o prescritte, sentita la Commissione Edilizia, per il rispetto di allineamenti prevalenti preesistenti o per una migliore organizzazione e sicurezza della viabilità e degli spazi pubblici.

- b) All'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti di Piano per gli interventi edificatori andranno osservati - fatto salvo quanto previsto al successivo art. 13, punto 9 - i rispetti riportati negli elaborati di Piano e/o comunque le distanze fissate dal Codice della Strada .
  - c) All'interno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti di Piano le recinzioni (anche temporanee), paletti, vasi, pietre, delimitazioni di aiuole e/o il filo esterno delle siepi dovranno rispettare gli allineamenti stradali riportati negli elaborati di Piano e, comunque, una distanza minima dalla mezzzeria stradale, esistente e/o prevista negli elaborati di Piano, non inferiore a mt. 5.00.  
La visibilità della circolazione deve essere comunque garantita.  
Nel solo caso di recinzioni e/o siepi lungo percorsi pedonali, mulattiere e piste ciclabili, dovrà essere rispettato un distacco minimo dalla mezzzeria di mt. 1.50, garantendo comunque, in caso di preesistenze antistanti, una larghezza minima di mt. 3.00.  
Distanze inferiori potranno essere autorizzate, su parere della Commissione Edilizia, per particolari situazioni di accessibilità, storico-ambientali e geomorfologiche.
  - d) All'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti di Piano le recinzioni (anche temporanee), paletti, vasi, pietre, delimitazioni di aiuole e/o il filo esterno delle siepi dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale, esistente e/o previsto dal Piano, di mt. 3.00.  
La visibilità della circolazione deve essere comunque garantita.  
Nel solo caso di recinzioni e/o siepi lungo percorsi pedonali, mulattiere e piste ciclabili, dovrà essere rispettato un distacco minimo dalla mezzzeria di mt. 2.00, garantendo comunque, in caso di preesistenze antistanti, una larghezza minima di mt. 4.00.
  - e) Tutte le recinzioni e le relative siepi non rispondenti alle prescrizioni di cui alle precedenti lettere: b1) - b2), non potranno più essere riattate, dopo l'adozione delle presenti norme, e dovranno essere progressivamente trasformate in coerenza ad esse.
  - f) Per i cancelli dei passi carrabili lungo le strade statali, provinciali, comunali e vicinali – sentita la Commissione Edilizia – potranno essere prescritti arretramenti per garantire la sicurezza della circolazione stradale in considerazione del traffico e/o l'uso degli edifici di pertinenza.
6. Il rapporto di copertura e gli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale, ove già preesistono con valore superiore a quello ammesso negli elaborati di Piano, potranno essere mantenuti anche in sede di attuazione degli interventi consentiti dal Piano stesso per quanto le destinazioni d'uso esistenti coincidano con quelle previste e/o consentite.

7. Gli indici di densità edilizia fondiaria e territoriale, ove non espressi negli elaborati di piano e ove già preesistano con valore superiore a quello ammesso di Piano, potranno essere mantenuti anche in sede di attuazione degli interventi consentiti dal Piano stesso per quanto le destinazioni d'uso esistenti coincidano con quelle previste e/o consentite.
8. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni generali relative ai vari parametri ed indici edilizi ed urbanistici, gli elaborati di Piano definiscono e descrivono determinati valori specifici per le singole aree di intervento, riferiti alle diverse destinazioni d'uso, alle diverse modalità di intervento ed alle apposite delimitazioni di ambito di applicazione.
9. I parametri sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme. Le modifiche di proprietà od altre variazioni patrimoniali intervenute successivamente a tale data non influiscono sui parametri stessi, che pertanto sono definiti tenendo conto a tutti gli effetti delle situazioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

## TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO

### ART. 5 - DEFINIZIONE DEI TIPI

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale si attuano attraverso i seguenti tipi di intervento:
  - Manutenzione Ordinaria (**MO**);
  - Manutenzione Straordinaria (**MS**);
  - Restauro (**RC1**) e Risanamento Conservativo (**RC2**);
  - Ristrutturazione Edilizia (**RE**);
  - Recupero Sottotetti (**RS**);
  - Mutamento della Destinazione d'Uso (**MDU**);
  - Demolizione (**D**);
  - Completamento (**C**);
  - Ristrutturazione Urbanistica (**RU**);
  - Nuovo Impianto (**NI**);
2. Per quanto riguarda gli interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**), Manutenzione Straordinaria (**MS**), Restauro (**RC1**) e Risanamento Conservativo (**RC2**) vale quanto contenuto nella circolare n. 5/SG/URB del 27 Aprile 1984 della Regione Piemonte e successive modifiche ed integrazioni, nonché le ulteriori disposizioni che seguono.
  - 2.1 Negli interventi di Restauro (**RC1**) e di Risanamento Conservativo (**RC2**) sono ammesse aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino gli ambienti e gli elementi architettonici di pregio con particolare riguardo alle parti comuni.
  - 2.2 Negli interventi di Risanamento Conservativo (**RC2**) sono ammesse:
    - addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori);
    - integrazioni edilizie, ricadenti entro la sagoma dell'edificio per la realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici, di parti strettamente necessarie al miglioramento dell'isolamento termico, delle condizioni igieniche e di abitabilità e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro. Dette integrazioni sono da ricavarsi utilizzando porticati e logge aperte ed i sottotetti, qualora abitabili, senza modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture.Fermo restando il carattere oneroso di tali interventi, essi non devono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, ma valorizzare ogni elemento architettonico e stilistico e confermare la lettura complessiva dei caratteri originari.
  - 2.3 Quando gli interventi di Restauro (**RC1**) e di Risanamento Conservativo (**RC2**) comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare sia la destinazione in atto che quella prevista, e ad essi verranno applicati i disposti di cui al successivo comma 5.
3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (**RE**) sono articolati in:
  - 3.1 Ristrutturazione Edilizia parziale (**RE1**), che prevede le trasformazioni interne ed esterne necessarie a soddisfare ogni esigenza igienica e funzionale ed il recupero degli elementi esterni dell'edificio attraverso la valorizzazione dei loro caratteri architettonici e stilistici o la loro ricostituzione in riferimento a quelli del tessuto storico urbano o agricolo in cui sono inseriti.

Prevede altresì per il miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità e - per la sola destinazione residenziale - l'ampliamento "una tantum" (intendendo che l'applicabilità è possibile una sola ed unica volta a partire dal 13/01/1987, tale periodo è da riferirsi alla data di rilascio dei titoli abilitativi), riferito all'intero edificio, che potrà essere ottenuto:

- a) mediante la chiusura di porticati e/o logge aperte;
- b) mediante l'utilizzo di eventuali ex-rustici (stalle, fienili, legnaie, ecc.) aderenti all'edificio principale oggetto di ristrutturazione;
- c) mediante il recupero del sottotetto degli edifici anche con modifica alle quote di gronda e/o di colmo entro cui dovranno essere compresi i nuovi spessori per l'isolamento, contenute nella misura di mt. 1.00 e in una altezza massima degli edifici di mt. 10.00 in gronda; L'aumento di altezza derivante dall'intervento non rileva ai fini del calcolo delle distanze di cui al precedente art.4, previo assenso da parte dei proprietari confinanti.
- d) mediante addizioni orizzontali esterne alla sagoma degli edifici che dovranno essere contenute nel limite di mq. 70 di **(Sul)** e comunque di mc. 210 di volume **(V)**.

In ogni caso, per quanto concerne la distanza tra le costruzioni (**D**), la distanza della costruzione dal confine (**Dc**) e la distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**), dovranno essere rispettati i parametri di cui all'art.4.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto distributivo, eventuali riallineamenti dei solai, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari .

Gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari e tutti quelli di cui al comma 3.1 sono soggetti alla corresponsione dei contributi di costruzione.

La ristrutturazione edilizia dovrà essere motivata dal punto di vista tecnico e correttamente inserita nel contesto ambientale e, nell'ambito delle zone "A", dovrà avvenire nel rispetto del Codice Civile .

Le opere di trasformazione potranno essere realizzate soltanto qualora garantiscano la conservazione e la valorizzazione di ogni carattere architettonico e stilistico dell'edificio e ne evidenzino la riconoscibilità storica e tipologica.

L'intervento di sostituzione edilizia dovrà limitarsi alle operazioni indispensabili a garantire la stabilità e la funzionalità dell'edificio. Esclusivamente dove le condizioni strutturali, asseverate da specifica perizia giurata, non consentano il recupero, è consentita la ricostruzione fedele, fermi restando l'obbligo del recupero di parti eventualmente vincolate e previo parere degli organi competenti.

Le facoltà di cui al presente comma si applicano esclusivamente agli edifici costruiti antecedentemente all'1/01/2000 e comunque solo nelle zone "B1- Residenziali unediate o in corso". Cio' a valere anche per l'applicabilità dell'art.2 della LR.21/1998.

In particolare, le facoltà di cui alla lett. c) del presente comma, si applicano a tutti i fabbricati legittimamente costruiti alla data di cui al comma 3 dell'art.1 della LR.21/98smi.

**3.2 Ristrutturazione edilizia totale (RE2)**, che può essere realizzata mediante il recupero dell'involucro volumetrico esistente, con eventuale eliminazione di elementi superflui deturpanti, oppure attraverso la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato. L'intervento RE2 può prevedere, in aggiunta, quanto ammesso per l'intervento RE1 al precedente comma 3.1.

Nelle zone "A" l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (**RE2**), ove preveda la demolizione e successiva ricostruzione finalizzata a migliorare le coerenze tipologiche ed

architettoniche con il contesto, è consentito ove prescritto dal Piano e unicamente in sede di Piano di Recupero di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77, che potrà prevedere il mantenimento del volume (**V**), delle altezze (**H**) e delle distanze (**D, Dc, Ds**).

Nelle altre zone, qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (**RE2**) preveda la complessiva ricostruzione, il nuovo edificio potrà essere realizzato nel rispetto dei parametri fissati dal Piano per la specifica zona di intervento; è fatto comunque salvo il mantenimento del volume (**V**), dell'altezza (**H**) e della distanza dai confini (**Dc**) preesistenti.

3.3 Ristrutturazione Edilizia di fabbricati accessori (**RE3**), che riguarda piccoli edifici incoerenti con il tessuto storico in cui sono stati realizzati.

Il progetto degli interventi di cui ai precedenti commi: 3.1 - 3.2, relativo agli immobili di cui tali edifici costituiscono pertinenza, dovrà proporre la ristrutturazione, anche attraverso ricostruzione parziale o totale qualora ne dimostri la coerenza con l'intervento complessivo dal punto di vista architettonico e della organizzazione del tessuto storico.

Sono ammessi interventi di cui ai punti (**MO**), (**MS**), (**RC1**), (**RC2**), (**RE**), (**D**), che si rivolgono esclusivamente ai bassi fabbricati esistenti, anche con trasferimento planimetrico, qualora sia dimostrata la valorizzazione del carattere architettonico e stilistico del contesto e ne venga mantenuta la destinazione accessoria.

4. Il Recupero Sottotetti (**RS**) è finalizzato al recupero - al solo fine abitativo - del manufatto "sottotetto" esistente e legittimamente realizzato condonato o sanato. Esso sarà realizzato secondo i parametri fissati dalla Legge Regionale che lo disciplina, nonché quelli disposti dall'art. 5 comma 3.1 delle presenti norme.

5. Il Mutamento della Destinazione d'Uso (**MDU**) riguarda il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali ;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazione agricole;
- g) usi pubblici e usi di interesse pubblico, a seguito di specifico accordo tra le parti.

L'onerosità dell'intervento – in caso di saldo positivo – è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto.

Costituiscono mutamento della destinazione d'uso anche i casi di recupero logge, verande e balconi, mediante completamento di chiusura, indipendentemente dal numero dei lati già chiusi e/o aperti.

Per le superfici oggetto di mutamento di destinazione d'uso non risulta applicabile la destinazione prevalente e, per ogni destinazione, dovrà formarsi distinta unità immobiliare, anche se della medesima proprietà.

Si applicano inoltre ed in ogni caso le disposizioni di cui al successivo art. 18, commi: 3 - 4 - 5.

In ogni caso è ammesso, anche senza titolo abilitativo, il mutamento d'uso (per gli usi consentiti dal Piano) che riguardi volumi non superiori a mc.700.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla Licenza Edilizia o Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia o Permesso di Co-

struire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ecc. e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

6. La **Demolizione (D)** senza ricostruzione, che riguarda piccoli fabbricati di natura superfetativa, o comunque incompatibili con il tessuto storico circostante, la cui demolizione concorre alla ricostituzione e valorizzazione del sito.  
Negli elaborati di Piano sono individuati alcuni fabbricati che per particolari situazioni di accessibilità e/o ambientali potranno essere oggetto unicamente di questo tipo di intervento.
7. Gli interventi di **Completamento (C)** sono articolati in:
  - 7.1 Ampliamento di edifici esistenti **(A)**, che prevede la realizzazione di addizioni esterne orizzontali e/o verticali dell'edificio che saranno realizzate nel rispetto dei parametri generali di cui all'art. 3 e prescritti per la specifica area di intervento.
  - 7.2 Completamento, che prevede la realizzazione di nuovi edifici in aree parzialmente edificate o in singoli lotti liberi, secondo i parametri generali e specifici prescritti dal Piano.
  - 7.3 Interventi di **Costruzione "bassi fabbricati" (Bf)**, quelli rivolti alla edificazione di edifici interrati o fuori terra, aperti, semiaperti o chiusi, aventi caratteristiche di pertinenzialità e/o accessorietà, articolati e disciplinati come segue:
    - a. costruzione di "bassi fabbricati" ad uso autorimesse (inteso come ricovero per mezzi a ruote quali, autoveicoli, biciclette ecc...) in numero massimo di una al servizio di ciascuna unità immobiliare residenziale esistente o in progetto e con un limite massimo di mq. 35 di superficie netta della costruzione.
    - b. costruzione di "bassi fabbricati" per legnaia ad uso familiare, depositi provvisori di materiali, ripostigli e/o ricovero attrezzi, con un limite e massimo di mq. 20 di superficie netta in caso di fabbricati fuori terra e non ricadenti al di sotto delle superfici utili dal fabbricato di cui costituiscono pertinenza.  
Esclusivamente nelle zone agricole, limitatamente alle tettoie aperte su tutti i lati e con struttura portante in legno e priva di elevazioni in muratura destinate a ricovero legna si applicano i seguenti limiti:
      - ove costituiscano pertinenza in genere di edifici esistenti non potranno superare un rapporto di copertura pari al 10% e una superficie coperta di mq. 60;
      - ove siano realizzati senza costituire pertinenza di edifici esistenti, ma al servizio di attività silvicolture, non potranno superare un rapporto di copertura del 2% e una superficie coperta di mq. 200 che sarà realizzata in più unità, ognuna con superficie coperta non superiore a mq. 60.
    - c. Costruzione di bassi fabbricati (ad uso pergolati, barbecue ecc..) con il limite massimo complessivo per unità immobiliare di mq.20 di superficie lorda.
    - d. I bassi fabbricati pertinenziali dovranno essere collocati all'interno della stessa particella catastale del fabbricato "principale" o, in caso di altra particella catastale entro un raggio massimo, in linea d'aria, di m. 150 da tale fabbricato. In tal caso dovrà richiedersi, salvo giustificate motivazioni tecniche, atto di vincolo di pertinenzialità.
    - e. In alternativa o in aggiunta a quanto sopra stabilito è consentita la costruzione di bassi fabbricati usufruendo e rispettando le norme previste per la specifica area di intervento quali distanze, volumi, altezze e destinazioni previste per le nuove edificazioni. In tal caso andranno corrisposti i relativi contributi previsti per le nuove costruzioni.

- f. Per i “*bassi fabbricati*” l’altezza massima fuori terra ammessa è la seguente:
- f1) mt. 2.70 all’estradosso per coperture piane;
  - f2) mt. 3.50 all’estradosso del colmo e mt. 2,70 all’estradosso della banchina, per coperture inclinate (escluse quelle a confine di cui al successivo punto c), salvo parere dei confinanti debitamente registrato e trascritto);
  - f3) mt. 2,90 all’estradosso del colmo per coperture inclinate a confine, salvo parere dei confinanti debitamente registrato e trascritto che consenta l’applicazione anche del punto b), che può proporre pendenze diverse , anche inclinate verso il confine. Le coperture inclinate dovranno essere in tegole di laterizio o cemento.
- I bassi fabbricati potranno raggiungere anche altezze superiori, fino ad ulteriori m. 0.80 semprechè siano interrati almeno quanto necessario per rispettare le altezze massime fuori terra sopra definite.
- g. La copertura, nelle costruzioni a confine, non dovrà confluire le acque meteoriche verso i confini, salvo parere dei confinanti debitamente registrato e trascritto. In caso di situazioni particolari, determinate dalla conformazione dei confini, potrà essere prescritta dalla Commissione Edilizia la copertura piana o inclinata (sia per motivi architettonici che per un miglior inserimento del previsto edificio nel contesto edificato o non edificato esistente).
- h. Per i “*bassi fabbricati*”, il distacco dagli edifici esistenti dovrà essere di almeno mt. 5,00, oppure nullo se collocato in aderenza a pareti cieche. In caso di edifici esistenti della medesima proprietà il distacco sarà riducibile fino a m.2,00, o in aderenza; tale riduzione potrà essere consentita anche verso i confini di proprietà in caso di parere dei confinanti debitamente registrato e trascritto.
- i. Restano ferme ma alternative le disposizioni della Legge 122/89.
8. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU), quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
9. Interventi di Nuovo Impianto (NI), quelli rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

#### **ART. 6 - APPLICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Fermo restando i rispetti del D.L.vo n. 42/2004 s.m.i., gli interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**) e Straordinaria (**MS**) sono comunque consentiti, fatta esclusione nei casi di cui all’art. 5, comma 6, secondo capoverso, per i quali è consentita soltanto la Manutenzione Ordinaria (**MO**).
2. Gli elaborati di Piano precisano i tipi di intervento prescritti per gli edifici esistenti e/o previsti nelle varie aree del territorio. Ove non esplicitamente prescritto, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
3. Gli edifici per i quali gli elaborati di Piano prescrivono il Restauro (**RC1**) e Risanamento Conservativo (**RC2**) e/o vincolo di facciata), sono soggetti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, ove ubicati all’interno dei centri storici o comunque siano individuati ai sensi dell’art.24 della LR 56/77 s.m.i..



## TITOLO IV - USI E ZONE DEL TERRITORIO

### ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si attuano nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso, così come previste dal Piano, per le diverse zone del territorio comunale:
  - a) Viabilità
  - b) Servizi ed attrezzature sociali di interesse comunale
  - c) Servizi ed attrezzature sociali di interesse territoriale
  - d) Impianti ed attrezzature tecniche e generali
  - e1) Abitazioni in genere (destinazioni residenziali)
  - e2) Abitazioni al servizio delle attività agricole (dest. agricole)
  - f1) Attività commerciali in genere (dest. commerciali), così suddivisi:
    - f1a – esercizi alimentari
    - f1b – esercizi non alimentari
  - f2) Attività commerciali all'ingrosso (dest. commerciali)
  - g) Uffici, studi professionali, palestre.(dest. direzionali)
  - h) Attività di credito e assicurazione (dest. direzionali)
  - i) Esposizioni, mostre e fiere (dest. commerciali)
  - l) Pubblici esercizi (dest. commerciali)
  - m) Attività alberghiere in genere (dest. turistico-ricettive)
  - n) Artigianato di servizio e produttivo di cui all'elenco dell'allegato C) alle presenti norme (dest. produttive)
  - o) Industria, Artigianato produttivo (dest. produttive)
  - p) Distribuzione di carburanti (dest. commerciali)
  - q) Attività di conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli, esercizio di macchine agricole ed altre attività analoghe di servizio all'attività agricola anche non connesse ad aziende agricole, depositi all'aperto e/o costruzioni per il ricovero di legname proveniente dall'utilizzo dei boschi (dest. produttive)
  - r) Allevamenti in genere, esclusi quelli suinicoli (dest. produttive)
  - s) Attività estrattive (dest. Produttive in zona agricola di cui alla LR69/78)
  - t1) Servizi ed impianti di azienda agricola, quali rustici, fienili, depositi, serre, silos, ecc. (dest. agricole)
  - t2) Stalle ed edifici in genere per allevamenti integrativi della attività agricola dell'azienda (dest. agricole).
2. Per "bassi fabbricati" si intendono i fabbricati definiti e destinati come al comma 7.3 dell'art.5.
3. Eventuali altri usi non espressamente elencati al comma 1 possono essere ammessi per analogia assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la custodia e la manutenzione dell'uso principale.
4. Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono consentite, secondo le prescrizioni di cui ai successivi articoli ed in base alle classificazioni di Piano, nelle seguenti zone:

- Zone "A", che comprendono le zone dei centri e nuclei storici .
  - Zone "B", totalmente o parzialmente insediate, che comprendono:
    - "B1" - residenziali
    - "B2" - commerciali
    - "B3" - alberghiere
    - "B4" - produttive
  - Zone "C", che comprendono le zone residenziali da insediare.
  - Zone "D", che comprendono le zone produttive da insediare.
  - Zone "E", che comprendono:
    - "E1" - agricole normali
    - "E2" - agricole inedificabili
    - "E3" - agricole per attività estrattiva.
  - Zone "F", che comprendono le zone per servizi sociali ed attrezzature di interesse territoriale.
  - Zone "G" che comprendono le zone per servizi ed attrezzature di interesse comunale.
5. Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono consentite nelle diverse zone classificate dalle tavole 3B e 3C del Piano, alle condizioni e nei limiti stabiliti per ogni specifica zona o area di intervento dalle tavole di piano dagli articoli 8-9-10-11-12-13 e dalle schede S1-S2-S3.....S13 delle presenti norme.
6. Le condizioni per la realizzazione di nuovi impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture in applicazione dell'art.12 del D.L n.387 del 29/12/2003, vengono fissate in coerenza con i criteri delle 'Linee guida' nazionali (DM 10.09.2010) e regionali (DGR 3-1183/2010), con le seguenti prescrizioni:
- Sono escluse le installazioni di:
    - impianti fotovoltaici a terra in zone agricole "E.2.1, E.2.2 ed E.1.2", in zone "A", in zone "B e C", in aree a rischio idrogeologico di classe IIIa,b,c ed eventuali sottoclassi e in aree a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.L.42/04;
    - impianti eolici;
    - impianti a biogas e a biomasse in assenza di strutture esistenti atte ad ospitarli;
  - la realizzazione di inceneritori può essere assentita a seguito di positivo parere d'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale
  - è sempre ammessa la realizzazione di:
    - impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste nei limiti di cui all'allegato D delle presenti norme;
    - la realizzazione di impianti a biomasse o biogas in strutture esistenti localizzate entro i 100 m delle zone "A, B e C" che dovrà essere verificata, in sede di presentazione del progetto, in relazione all'impatto ambientale (acustico, visivo, olfattivo) complessivamente indotto su dette aree
    - impianti idroelettrici e geotermoelettrici, nei limiti di capacità di generazione di cui alle soglie indicate alla Tabella A-D.lgs. 387/2003, ove realizzati in edifici esistenti sempre che non alterino i volumi e le superfici, e ove abbiano una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto. In tutti gli altri casi saranno soggetti a VIA ai sensi della LR40/89.

Fatte salve le limitazioni precedenti, gli impianti potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- gli impianti sono ammessi nelle zone “E, D e F” e saranno soggetti a tutte le limitazioni di zona nonché ad ogni altro vincolo previsto sulle aree oggetto di intervento. Saranno autorizzati ai soggetti aventi titolo per operare, se ricadenti in aree agricole. Dovranno distare dalle aree residenziali e/o a servizi almeno 100 m, e almeno 50 m dagli edifici rurali destinati a residenza. Gli impianti non potranno superare i m.3 di altezza;
- i progetti degli impianti, autorizzabili attraverso le specifiche procedure di legge dagli enti territoriali competenti, fisseranno i parametri edilizi e le caratteristiche tecniche dei suddetti impianti, l’obbligo del ripristino obbligatorio dello stato dei luoghi all’atto della dismissione degli impianti stessi e le modalità conseguenti, le fidejussioni relative, nonché le misure di mitigazione degli impatti e/o di inserimento ambientale ed i termini del convenzionamento con il Comune per il recupero di una quota dell’energia prodotta per il fabbisogno comunale;
- i terreni interessati dagli impianti verranno tenuti a prato e potranno essere recintati esclusivamente con rete metallica, se ricadenti in zone agricole. In qualsiasi intervento di installazione di campi fotovoltaici è vietato modificare l’orografia dei terreni. Non sono ammessi comunque scavi di profondità superiore a cm 50;
- le volumetrie e le infrastrutture realizzate concorreranno alla verifica degli indici se ricadenti in zone “E”. Esse non potranno comunque superare i 50 mq per MW installato;
- le volumetrie verranno vincolate all’uso previsto mediante atto pubblico debitamente trascritto; i mutamenti di destinazione d’uso non saranno ammessi e l’impianto dovrà essere rimosso ove non più necessario mediante predisposizione di adeguato progetto di recupero ambientale, come definito in sede di progetto autorizzativo.
- l’allaccio alla rete di tensione elettrica, qualora esterno al lotto, deve essere realizzato attraverso una rete sotterranea; è ammesso il collegamento aereo solo per brevi tratti necessari al superamento di ostacoli naturali o infrastrutturali. Sono vietati impianti di illuminazione dell’area, dei percorsi interni e del perimetro.

## **ART. 8 - USI PUBBLICI**

1. Costituiscono uso pubblico le aree, le attrezzature e gli impianti di cui alle lettere: a), b), c), d) del precedente art .7, con le specificazioni e disposizioni di cui ai commi seguenti.
2. Le strutture per la viabilità comprendono sedi ferroviarie e stradali, parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali ed i relativi arredi ed attrezzature.  
Sulle aree ad esse destinate è stabilito il vincolo di inedificabilità assoluta e non è consentito, a nessun titolo, la realizzazione di recinzioni, siepi e/o delimitazioni in genere. La loro indicazione grafica di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi che dovranno comunque prevedere la realizzazione dei viali alberati previsti dal Piano.  
Il Piano individua i percorsi viari che collegano il sistema scolastico centrale del capoluogo come “viabilità speciale” che è destinata a realizzare una maggiore protezione della mobilità di accesso alle scuole, soprattutto per quella di tipo pedonale e ciclabile, attraverso uno specifico progetto promosso dalla Amministrazione Comunale.
3. La sezione minima delle strade di nuova realizzazione è stabilita in mt. 10.00 complessivi, fatte salve diverse specifiche previsioni degli elaborati di Piano.  
La sezione minima è riconducibile a mt. 7.00 nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.3267/23 e nelle aree con acclività superiore al 25% e può essere ulteriormente ridotta dall’Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, in relazione a particolari condizioni della morfologia e delle preesistenze.  
In ogni caso dovrà essere garantita una sezione minima della carreggiata veicolare non inferiore a mt. 5.00 per i due sensi di marcia e di mt. 3.50 in caso di senso unico.  
Dovrà inoltre essere garantita una sezione complessiva non inferiore a mt. 3.00 per i percorsi pedonali, ciclabili e per le mulattiere.
4. Le distanze tra gli accessi di strade di diversa importanza, ove non previste dalle tavole di Piano, sono definite dal vigente Codice Stradale.
5. Gli interventi relativi ai nuovi tracciati stradali esterni alle aree soggette a SUE o IEU saranno sottoposti a VIA ai sensi della L.R.40/98 e ai disposti dell’art.95-96 del D.lgs163/06 e verranno attuati, ove di competenza provinciale, mediante Piano tecnico esecutivo delle Opere pubbliche da concertare con la Provincia di Vercelli, attuabile per stralci funzionali. La viabilità di progetto dovrà:
  - rispettare le specifiche modalità attuative previste nell’apposita relazione geologica della Variante,
  - essere concertata con gli enti proprietari e con gli enti preposti al controllo in sede di progetto esecutivo. Essa potrà subire le necessarie modificazioni volte al perfezionamento tecnico progettuale, senza che ciò costituisca Variante di PRG, ove le modificazioni di tracciato contenute all’interno delle fasce di rispetto;
  - salvaguardare, ove necessario, il sistema dell’accessibilità in essere per i lotti insediati;
  - valutare ed esplicitare in sede progettuale le misure adeguate allo smaltimento delle acque meteoriche, ed alle eventuali misure da assumere ai fini della continuità ecologica della fascia spondale del f. Sesia, prevedendo interventi che potranno trovare sede anche in zone di Piano contigue ricadenti in fascia di rispetto,

- realizzazione di fascia di mitigazione ambientale di tipo arboreo/arbustiva, da definire entro la fascia di rispetto prevista per l'infrastruttura su entrambi i lati, in considerazione della progettazione esecutiva della stessa e nel rispetto delle normative del Nuovo Codice della Strada. La fascia dovrà essere definita sia dimensionalmente che qualitativamente, in sede progettuale e di VIA, con l'obiettivo della rinaturalizzazione del collegamento viario e prevederà, in base a studio di dettaglio supportato da specifiche professionalità, le essenze da utilizzare per l'impianto di macchie di vegetazione irregolari che assecondino l'andamento naturale del terreno e/o il decorso dell'asta fluviale, assorbano la rigidità geometrica dell'infrastruttura e costituiscano elemento caratterizzante per l'articolazione e la diversificazione del contesto. La definizione delle caratteristiche delle opere previste, nonché gli eventuali ulteriori accorgimenti per la compatibilizzazione ambientale del progetto faranno riferimento alle indicazioni di cui alla DGR n.38-8849 del 26/5/2008, nonché alle indicazioni derivabili dalle linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna selvatica<sup>2</sup>.
6. Le aree di rispetto stradale sono destinate al potenziamento ed alla protezione della rete stradale e delle relative attrezzature, compresi i parcheggi. In tali aree sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 13, comma 9, e la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti che si ricolazzino dal centro abitato o dal capoluogo, purché i loro accessi di collegamento si trovino alla distanza prescritta per i vari tipi di strade .
7. Le aree di rispetto fanno parte della superficie fondiaria e territoriale, ai fini del calcolo degli indici (**Uf**), (**Ut**), (**If**), (**It**) e del Rapporto di copertura (**Rc**) in base alle specifiche classificazioni del Piano.
8. Gli edifici esistenti compresi in tutto o in parte nelle aree di rispetto stradale individuate nelle tavole di Piano o comunque stabilite dal vigente Codice Stradale, possono essere ampliati - fatta comunque salva la possibilità di cui al precedente art. 3 , comma 1.6 lettera a1), 3° capoverso - nella parte opposta a quella della viabilità esistente o prevista, sempreché ciò sia coerente con le altre prescrizioni di Piano.
9. Nelle aree di rispetto ferroviario, qualora venga consentita deroga da parte dell'Autorità competente, potrà essere ammessa la edificazione a distanza inferiore a quella prescritta.
10. I servizi e le attrezzature di interesse comunale comprendono:
- servizi ed attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
  - servizi ed attrezzature di interesse comune (religiose, parrocchiali, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
  - verde pubblico, attrezzature per il gioco, lo sport, il tempo libero, ecc.;
  - parcheggi pubblici.
11. I servizi e le attrezzature di cui al precedente comma sono così ulteriormente specificati e disciplinati:
- le attrezzature di cui alla lettera c del comma 10 possono comprendere piccoli servizi per il ristoro e l'assistenza degli utenti, nei limiti degli indici di zona di cui al presente articolo;

---

- <sup>2</sup> "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari -Indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica"- Regione Piemonte, Torino 2005.

- b) le attrezzature parrocchiali comprendono quelle di cui alla precedente lettera a);
- c) le aree destinate ai servizi ed attrezzature di cui alla lettera c del comma 10 e localizzati in fregio al fiume Sesia prevedono la realizzazione di aree a parco urbano per la fruizione della fascia sponale e ammetteranno interventi di realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclopedonali su sedimi ad elevata permeabilità o sterrati, la creazione di brevi tratti su strutture a sbalzo o sopraelevate per il superamento di ostacoli o interruzioni, la formazione di aree attrezzate per la sosta ed il tempo libero senza strutture edificate. Ove la vegetazione è già presente dovrà essere conservata e gestita in relazione alle caratteristiche proprie dell'ecosistema fluviale, ove invece sia assente si dovranno prevedere sistemazioni ambientali con superfici permeabili e con messa a dimora di alberi e arbusti coerenti con le finalità dell'area e con le esigenze dell'ecosistema fluviale.
12. I servizi ed attrezzature di interesse territoriale comprendono:
- a) attrezzature per l'istruzione superiore;
- b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
13. Gli impianti ed attrezzature tecniche e generali comprendono:
- a) attrezzature ed impianti per l'approvvigionamento idrico, elettrico, per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti, per il trasporto pubblico e, in genere, ogni impianto tecnico di servizio urbano;
- b) attrezzature amministrative sovracomunali;
- c) i cimiteri;
- d) attrezzature e impianti di teleradiocomunicazione.
- Per quanto riguarda l'area a servizi in Cascine Agnona, loc Fornace, detta "ex-Forno Inceneritore", di cui alla lettera **AE** in tavola, destinata ad area ecologica, afferente alla precedente lettera a), sono previste le seguenti limitazioni:
- esclusione di cambi d'uso per destinazioni diverse se non dopo la verifica degli esiti positivi della bonifica,
  - esclusione per gli usi attuali della permanenza di utenti nell'area,
  - obbligo di recinzione per l'intera area.
14. Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo, dal comma 10 al comma 13 - fatta eccezione per i parcheggi, i cimiteri e gli impianti di teleradiocomunicazione - le abitazioni per direzione, esercizio e custodia, purchè con superficie utile lorda (**Sul**) non maggiore di mq. 150 ed in ragione di una unità per ogni servizio o attrezzatura.
15. All'interno delle attrezzature per il verde pubblico di cui alla lettera c) del comma 10, sono ammesse le costruzioni per i servizi di ristoro, intrattenimento, deposito, di supporto alle manifestazioni ludiche comunali e frazionali, nei limiti fissati al precedente comma 11, lett. a).
16. I parcheggi pubblici previsti dal Piano potranno essere realizzati anche attraverso interventi che prevedano la costruzione di autorimesse private interrate, ferma restando la dimensione dell'area a parcheggio pubblico individuata dal Piano che dovrà essere, in tal caso, realizzata e assoggettata a servitù di uso pubblico.
17. Il Piano individua i tracciati dei :
- a) percorsi pedonali o ciclopedonali urbani,
- b) percorsi pedonali extra-urbani,
- c) Percorsi ciclopedonali della rete provinciale,

d) viali urbani attrezzati.

Per quanto riguarda i percorsi di cui alla lettera a) si tratta di percorsi di collegamento, principali o minori, su sedimi esistenti o parzialmente da realizzare, sulla base di progetti di iniziativa pubblica o privata, per i quali si prevede la precisa identificazione dei tracciati in sede progettuale, l'asservimento all'uso pubblico, e l'eventuale adeguamento dei sedimi ove ritenuto necessario dall'Amministrazione. Per tali percorsi sono ammessi i seguenti interventi: per i percorsi da realizzarsi in sede di SUE e/o ricadenti su aree a servizi, l'ampiezza è pari a 3,00 m in sede autonoma e fondo drenate, per i percorsi in sede promiscua su sedimi esistenti pubblici, le cui dimensioni verranno valutate dall'amministrazione in sede progettuale, devono essere sistemate e mantenute le pavimentazioni, con l'esclusione dell'asfalto ove non sia già presente; sistemazione di apposita segnaletica orientativa, da realizzare secondo modelli appositamente studiati e regolamentati dall'Amministrazione locale; adozione di misure per la riduzione dei rischi connessi all'uso promiscuo (ove consentito) ciclo-pedonale e veicolare, quali la separazione delle rispettive sedi di transito o la predisposizione di adeguata segnaletica per la limitazione del traffico veicolare e/o per ridurre la velocità,

Per quanto riguarda i percorsi di cui alla lettera b), prevalentemente ricadenti su percorsi storici minori in larga misura esistenti e fatti i salvi i tracciati coincidenti con le strade regionali, provinciali e comunali di connessione, ogni intervento su detti sedimi deve essere volto alla riqualificazione ed al recupero delle strutture esistenti e alla valorizzazione dei tracciati con eliminazione degli eventuali impatti visivi esistenti. Su tale viabilità minore sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria con modesti interventi di completamento ed adeguamento per gli utilizzi agricoli forestali e naturalistici. E' vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati. I percorsi di cui sopra possono essere integrati in conformità a progetti di Amministrazioni pubbliche volti a una maggiore fruizione ciclopeditone. Lungo i percorsi, sono inoltre sempre ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di apposite aree di sosta attrezzate in funzione alla disponibilità delle aree.

Per quanto riguarda i percorsi di cui alla lettera c), vigono le disposizioni di cui alle lettere precedenti, a seconda della localizzazione del tratto interessato. Tali tracciati potranno prioritariamente essere oggetto di autonomi progetti concertati a livello provinciale e/o sovra locale.

Per quanto riguarda i tracciati di cui alla lettera d) sono previsti interventi progettuali specifici volti alla qualificazione dell'uso urbano dei sedimi esistenti mediante l'individuazione di spazi pedonali in sede propria da coordinare con le reti dei percorsi pedonali urbani, spazi per la sosta, arredo del verde mediante filari e sistemazioni a terra, spazi per le fermate dei mezzi pubblici, interventi puntuali di mitigazione e/o riqualificazione di situazioni di degrado.

18. L'indice di densità edilizia fondiaria (If) per gli usi residenziali assegnato dalle tavole di piano ai lotti liberi e alle aree soggette a IEU e SUE, stabilisce la quota di capacità edificatoria che il piano assegna all'area come pertinenza propria e che può essere incrementata fino al massimo di un ulteriore 25% attraverso l'acquisizione di aree di uso pubblico con capacità edificatoria perequativa come definita ai commi che seguono.
19. Il Piano individua le aree destinate ad usi pubblici di progetto, escludendo quindi quelli esistenti e quelli (anche se non esistenti) già acquisiti alla proprietà pubblica come cessioni per standard, e gli assegna una capacità edificatoria perequativa, diversa per le

diverse aree in relazione alla presenza di vincoli, che può essere trasferita nelle aree di cui al precedente comma attraverso la cessione gratuita al Comune o l'accensione di servitù pubblica di aree ad uso pubblico corrispondenti alla capacità edificatoria trasferibile.

20. Le aree cedute, come al precedente comma concorrono al soddisfacimento degli standard di cessione dovuti ai sensi dell'art. 18.
- 20bis. Il Piano individua, con la sigla "CP", un'area di completamento in località Ca Perdomi, la cui capacità potrà essere trasferita nelle zone C ove è ammissibile l'incremento dell'indice minimo previsto.
21. L'Amministrazione Comunale può altresì assegnare incentivi volumetrici fino ad un massimo di un 25% della capacità edificatoria assegnata in aggiunta a quello di cui al comma 19, ove il proponente l'intervento concerta con la stessa Amministrazione una sistemazione elementare delle aree cedute come standard, secondo parametri e con caratteristiche stabilite con specifica delibera dal Consiglio Comunale, senza che ciò comporti scomputo alcuno degli oneri di urbanizzazione secondaria
22. Gli incentivi di cui al comma precedente sono ammissibili fino a complessivi mc 10.000, come previsto nella Relazione Illustrativa al capitolo sul dimensionamento del Piano; tale valore non è superabile se non attraverso variante strutturale al Piano.
23. Eventuali aree destinate ad uso pubblico dal Piano, ma non individuate ai sensi del comma 19, saranno riconosciute con specifica variante al PRG ai sensi dell'art. 17 LR 56/77 fermo restando che tali riconoscimenti, così come quelli di cui al comma 21 sono ammissibili, fino a complessivi mc 10.000, come anche previsto nella Relazione Illustrativa al capitolo sul dimensionamento del Piano; tale valore non è superabile se non attraverso variante strutturale al Piano.
24. L'insediamento di nuove strutture pubbliche, o di uso pubblico, di cui al successivo art. 9, quali: ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori e superiori non deve avvenire a distanze inferiori a 200 m. da aree produttive, fatte salve puntuali verifiche rispetto alla tipologia delle aree produttive esistenti e all'inesistenza di condizioni di rischio o incompatibilità. Nel caso in cui le aree produttive esistenti presentino potenziali rischi di tipo tossico la preclusione deve essere ampliata a 300 m.

#### **ART. 9 - USI DI INTERESSE PUBBLICO**

1. I servizi, le attrezzature ed impianti di cui al precedente art. 8, di proprietà e/o gestione privata ma finalizzati e gestiti per uso collettivo, sono considerati "di interesse pubblico" e la loro realizzazione dovrà rispettare, oltreché ogni disposizione generale e specifica di Piano, i seguenti parametri e prescrizioni:
  - a – nelle aree specificatamente destinate dal Piano a servizi di interesse pubblico gli interventi si attuano nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale  
(**Ut**) = 0,6 mq/mq.
  - b – nelle aree di cui agli artt.10-11-12-13 gli interventi si attuano nel rispetto degli specifici parametrici stabiliti dal Piano per le diverse zone;
  - c – la realizzazione di nuovi servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico è ammessa attraverso Permesso di Costruire convenzionato che stabilisce i modi, i tempi e le garanzie per l'uso di interesse pubblico assentito.



2. I servizi e le attrezzature di interesse pubblico di cui alla lettera c) dei commi 10 e 12 dell'art. 8 rispetteranno un indice di utilizzazione (**Ut**) pari a 0,01 mq/mq, con un minimo comunque consentito di 150 mq. di Superficie utile lorda (**Sul**) ed una altezza massima (**H**) di mt. 4.50.
- 2bis. I servizi e le attrezzature di interesse pubblico di cui alle lettere a) e b) dei commi 10 e 12 dell'art.8 rispetteranno un indice di utilizzazione (Ut) pari a 0,6 mq/mq ed una altezza massimo pari a quella stabilita dalle tavole di piano per la zona in cui si trovano.
3. La installazione degli impianti di tele radiocomunicazione di cui all'art.8, comma 13, lettera d), dovrà rispettare le norme di legge in materia. L'intervento dovrà garantire una compiuta mitigazione dell'impatto ambientale.
4. I servizi e le attrezzature di interesse pubblico di cui alle lettere a) e b) dei commi 10 e 12 dell'art.8 rispetteranno un indice di utilizzazione (Ut) ed una altezza massima pari a quella stabilita dalle tavole di piano per la zona in cui si trovano.

#### **ART. 10 - USI RESIDENZIALI**

1. Costituiscono e sono compatibili con l'uso residenziale i "bassi fabbricati" di cui al comma 7.3 dell'art.5 e le destinazioni di cui alle lettere: a), b), c), d), e1), f1), f2), g), h), i), l), m), n), dell'art.7 delle presenti norme.
2. Gli usi di cui al precedente comma sono consentiti nelle zone "A","B1","B3","C" dell'art.7 comma 4 delle presenti norme.  
Per il riconoscimento della destinazione d'uso dell'immobile e delle singole unità immobiliari esistenti si fa riferimento a quanto specificato dal precedente art.5, comma 5.
3. Nelle zone "A" e "B" di cui all'art. 7 comma 4 delle presenti norme, per gli edifici esistenti destinati all'uso agricolo – qualora risultino o vengano dismessi da tale uso – sono ammessi gli interventi di (**MO**), (**MS**), (**RC1**), (**RC2**), (**RE1**), (**RE2**), come definiti dall'art. 5 delle presenti norme o prescritti dalle tavole di Piano, per consentire il loro successivo utilizzo per gli usi ammessi e/o compatibili nelle zone medesime.
4. Qualora non sussistano adeguate condizioni di accessibilità veicolare, di traffico, di sicurezza stradale, di sosta e di salvaguardia da inquinamento acustico, il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può limitare o negare le destinazioni di cui alle lettere: f1) , f2) , g) , h) , i) , l) , m) , n) , all'interno delle zone "A"- "B"- "C" del citato art. 7.
5. Gli edifici esistenti destinati agli usi n) possono essere ampliati "una tantum", anche in eccedenza agli indici di piano, nella misura del 20% della Sul esistente, con un massimo ammissibile di mq 300 e con un minimo comunque consentito di mq 100, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.
6. Gli insediamenti produttivi esistenti all'interno delle zone residenziali, non riconosciuti ad uso produttivo negli elaborati di Piano, potranno essere riconvertiti alle destinazioni d'uso di cui al comma 1 mediante intervento diretto o, laddove interessino superfici utili lorde esistenti e/o realizzabili superiori a mq 600, attraverso Intervento Edilizio Unitario -. E' fatta comunque salva l'applicazione di quanto previsto al precedente comma 4.  
In caso di mantenimento delle attività esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**), Manutenzione Straordinaria (**MS**), Restauro (**RC1**), Risanamento Conservativo (**RC2**) e di Ristrutturazione Edilizia (**RE**).

Eventuali ampliamenti della Superficie coperta delle costruzioni (**Sc**), fino ad un massimo di 20 mq, sono ammessi eventualmente per la sola realizzazione di volumi tecnici necessari per adempimento a disposizioni normative sovra ordinate.

7. Gli edifici esistenti classificati ad uso alberghiero, nelle tavole di Piano, potranno essere riconvertiti alle destinazioni d'uso di cui al comma 1. E' fatta comunque salva l'applicazione di quanto previsto al precedente comma 4 nonché all'art. 5, comma 5.
8. Gli usi di cui alla lettera f1) sono consentiti nelle zone "A", "B1", "B3", "C" in conformità a quanto stabilito nei "Criteri" per l'insediamento del commercio al dettaglio.
9. O ve la capacità edificatoria, derivante dalla applicazione dell'indice assegnato ad un lotto libero, risulti inferiore a mc 300, è consentito comunque di considerare come capacità edificatoria assegnata tale valore di mc 300. I lotti in oggetto vengono puntualmente identificati nelle tavole di Piano serie 3C.

#### **ART. 11 - USI PRODUTTIVI**

1. Costituiscono e sono compatibili con l'uso produttivo i "bassi fabbricati" di cui al comma 7.3 dell'art.5 e le destinazioni di cui alle lettere: a), b), c), d), f1b, nei limiti di 250 mq di superficie di vendita, f2), g), h), i), l), n), o), p), q) dell'art.7 delle presenti norme.
2. Gli usi di cui al precedente comma sono consentiti nelle zone "B4" e "D" individuate dalle tavole di piano.  
Per il riconoscimento della destinazione d'uso dell'immobile o delle singole unità immobiliari esistenti si fa riferimento a quanto specificato dal precedente art.5, comma 5.
3. Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia e l'esercizio degli immobili, con superficie utile lorda (**Sul**) non superiore a complessivi mq. 250, e i relativi bassi fabbricati sopraccitati che siano legati alle abitazioni da vincolo di pertinenza trascritto.
4. Gli edifici ad uso abitativo, non connessi ad altra destinazione di cui al precedente comma 1, esistenti alla data di adozione delle presenti norme in zone classificate ad uso produttivo, potranno essere mantenuti ed oggetto di interventi (**MO**), (**MS**), (**RC1**), (**RC2**), (**RE1**), (**D**) .
5. Sono compatibili con l'uso produttivo gli "spacci aziendali", purché relativi alla produzione dell'attività insediata.  
La superficie di vendita a tale uso destinabile (locali di vendita e relativi magazzini) non potrà superare mq. 250.  
Sono considerati "spacci aziendali" anche quelle strutture ove imprenditori agricoli a titolo principale, titolari di aziende site nel territorio del Comune di Borgosesia e con una superficie minima di mq. 10.000, vendono al pubblico i prodotti ottenuti dalla coltivazione dei propri fondi.  
Sono altresì compatibili con l'uso produttivo le superfici di vendita di stretta pertinenza di attività di artigianato di servizio.  
La superficie utile lorda (**Sul**) destinabile a locali di vendita non potrà superare il 30% della (**Sul**) complessiva dell'attività di artigianato di servizio e comunque il limite massimo di mq.70.  
In tutti i suddetti casi sono da rispettarsi i disposti dell'art.5 comma 5 delle presenti norme.

6. Gli edifici ospitanti attività commerciale al minuto - destinazione f1a) dell'art.7, comma 1, delle presenti norme - esistenti in zone ad uso produttivo, non potranno aumentare la loro superficie di vendita.  
Potranno comunque essere riconvertiti alle destinazioni compatibili con l'uso produttivo .
7. Per gli usi di cui alla lettera l) si applica quanto al comma 4 dell'art. 10.
8. Nuovi insediamenti di attività rientranti nell'elenco delle "Industrie insalubri di Prima Classe" di cui al D.M. 5/9/1994 e s.m.i. sono consentiti unicamente nelle aree "produttive da insediare", fatte salve le specifiche esclusioni di cui al successivo comma 10, ed a condizione che venga dimostrata la non pericolosità per la salute pubblica.
9. L'altezza stabilita dalle tavole di piano per gli edifici produttivi potrà essere superata in caso di impianti speciali, previo parere della Commissione edilizia e, in caso di aree soggette a vincolo, della Commissione locale per il paesaggio, ove il progetto sia corredato di adeguata illustrazione dei sistemi di produzione e delle tecnologie adottate che rendono necessario il raggiungimento di maggiori altezze agli edifici e manufatti, e ove il superamento non ecceda i m. 4,00.  
Nelle aree destinate agli usi produttivi si applicano i seguenti parametri:
  - a) Indice di utilizzazione fondiaria= 1 mq/mq
  - b) Rapporto di copertura=60%
  - c) Altezza massima= mt 11
10. Le aree di nuovo impianto e le trasformazioni ammesse nelle aree consolidate, sono soggette alle seguenti limitazioni:
  - non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (art 6, 7, 8 Dlgs 334/99). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato 2RA-Valutazione del rischio industriale in base alla DGR n.17/luglio 2010 punto 5.1.1.e 5.1.2;
  - l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA2 punto 5.1.1 e 5.1.2, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche';
  - le trasformazioni relative alle attività esistenti dovranno attenersi alle indicazioni di cui all'allegato RA2 punto 5.1.1 e 5.1.2;
  - la progettazione delle nuove aree produttive deve comportare un'analisi dello sviluppo delle infrastrutture viabilistiche di accesso prevedendo soluzioni alternative per le emergenze ed evitando ove possibile l'attraversamento di aree esclusivamente residenziali;
  - le aree di nuovo impianto di cui alle tavole 3C(1-13)sono soggette alle prescrizioni e indirizzi per la progettazione di cui all'allegato 'E', punto 1, ai fini della mitigazione del rischio industriale,
  - la trasformazione delle aree in caso di modifica dell'attività in essere deve prevedere la completa bonifica dei sedimenti, ove prevista ai sensi delle vigenti normative ambientali. Deve essere svolta un'analisi di coerenza e compatibilità tra le destinazioni insediate e quelle in previsione al fine dell'accertamento preventivo dell'assenza di contaminazione causata dall'attività produttiva preesistente (art.

242 del Dlgs 152/06 ) e della non-sussistenza di rischi o fattori di nocività come previsto dall'art 6 LR42/2000 con verifiche condotte ai sensi del Dlgs 152/06 parte quarta, titolo V allegato 5 colonna A tabella 1.

11. Il Piano identifica nell' Allegato 2RA-Valutazione del rischio industriale in base alla DGR n.17/luglio 2010 le aziende che alla data di adozione del Progetto Preliminare presentano situazioni 'critiche' di compatibilità rispetto al contesto. Nelle aree limitrofe a tali attività e fino al momento in cui sussistono le condizioni che ne hanno determinato la criticità, valgono le indicazioni di cui all'allegato E punto 2 delle presenti norme.

#### **ART. 12 - USI COMMERCIALI**

1. Costituiscono e sono compatibili con l'uso commerciale i "bassi fabbricati" ad uso autorimessa e le destinazioni di cui alle lettere: a), b), c), d), f1), f2), g), h), i), l), m), n) dell'art.7 delle presenti norme.
2. Nelle zone "B2" del precedente art.7 sono consentiti gli usi di cui al precedente comma nella loro totalità.  
Per il riconoscimento della destinazione d'uso dell'immobile o delle singole unità immobiliari esistenti si fa riferimento a quanto specificato dal precedente art.5, comma 5.
3. Gli usi di cui alla lettera f1) sono consentiti nelle zone B2 in conformità a quanto stabilito nei "Criteri" per l'insediamento del commercio al dettaglio.
4. Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia e l'esercizio degli immobili, nella misura di un alloggio per ogni attività e con superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150.
5. Per gli usi di cui alla lettera l) si applica quanto al comma 5 4 dell'art. 10.
6. Fatto salvo il rispetto di destinazione d'uso di cui al precedente comma 1, gli interventi su edifici esistenti ad uso commerciale, che comportino formazione di nuove unità immobiliari indipendenti o modifiche della destinazione d'uso, potranno essere consentiti esclusivamente mediante Intervento Edilizio Unitario.
7. Nelle aree destinate agli usi commerciali si applicano i seguenti parametri:
  - a) Indice di utilizzazione fondiaria= 0,6 mq/mq
  - b) Rapporto di copertura=60%
  - c) Altezza massima= mt 11.

#### **ART. 13 - USI AGRICOLI**

1. Costituiscono e sono compatibili con l'uso agricolo i "bassi fabbricati" di cui al comma 7.3 dell'art.5 e le destinazioni di cui alle lettere: a), d), e2), p), q), r), s), t1), t2) dell'art.7 delle presenti norme.  
Le destinazioni di cui alla lettera: p) sono consentite, come previsto al comma 6 dell'art. 8, nelle aree di rispetto stradale comprese nelle zone "E1.1".  
Tali destinazioni potranno altresì occupare la zona "E1.1" retrostante per una profondità non superiore a mt. 20.00.  
La edificazione nelle aree così destinate potrà prevedere, oltre agli impianti di erogazione ed alle relative pensiline, un edificio per i locali di servizio per una Superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq.250. Questo ultimo dovrà essere realizzato nella zona E1.1 retrostante il rispetto stradale.



2. Nelle zone “E1.1” (agricole normali) sono consentite le destinazioni di cui al precedente comma 1, con esclusione di quelle di cui alle lettera s).  
Le nuove costruzioni con destinazione di cui alle lettere: r), t2), dovranno osservare una distanza minima di rispetto dalla perimetrazione delle zone destinate agli usi residenziali di mt.200, riducibili a mt 80 per costruzioni che ricoverano fino a 10 capi, e una distanza minima di rispetto dagli edifici residenziali isolati – di proprietà di terzi – di mt.50.
3. Nelle zone “E.1.2” (agricole normali di interesse paesistico) sono consentite le destinazioni di cui al comma 1) con l’esclusione di quelle di cui alla lettera s), p). La viabilità di cui alla lettera a) dovrà privilegiare sistemazioni superficiali drenanti e a basso impatto ambientale. Gli interventi edilizi sono ammessi esclusivamente per il potenziamento di aziende agricole già dotate di fabbricati abitativi e strumentali e dovranno privilegiare sia per l’abitazione che per i fabbricati strumentali il recupero delle strutture esistenti, e ove ciò non sia possibile, dovranno procedere per ampliamenti nel rispetto delle modalità organizzative e tipologiche tradizionali, tutelando la conservazione delle aree libere prato-pascolive. Interventi di nuovo impianto sono ammessi solo se indispensabili alla funzionalità della struttura produttiva agricola, e se i nuovi sedimi risultano coerenti alle tipologie di impianto dell’insediamento rurale.
4. Nelle zone “E2.1” (agricole inedificabili) è consentito il mantenimento delle destinazioni di cui al precedente comma 1 - con esclusione di quelle di cui alla lettera p) - nel caso di recupero di edifici esistenti e, comunque, con i tipi di intervento precisati al successivo comma 7.  
Sono tuttavia consentiti interventi relativi alla viabilità ed attrezzature per l’approvvigionamento idrico, elettrico e di teleradiocomunicazione.  
Esclusivamente nel caso di aziende esistenti localizzate in sottoclasse IIIa di pericolosità geologica e già dotate di abitazioni e strutture di servizio e/o per allevamenti integrativi, sono ammessi gli interventi per gli usi e2), t1), t2, di cui all’art.20 comma 3 sottoclasse IIIa.  
E’ altresì ammessa la realizzazione di bassi fabbricati di cui all’art 5 c.7.3 lett.b, semprechè non superino i mq 25 di Su netta.
5. Nelle zone “E.2.2” (agricole di tutela e fruizione della fascia fluviale) sono consentite:
  - la conduzione agricola dei fondi con esclusione di nuova edificazione per le destinazioni e2), q), r) t1) e t2), le quali sono ammesse esclusivamente per l’ampliamento di edifici esistenti
  - la realizzazione di percorsi pedonali, di iniziativa pubblica o privata (anche attraverso specifiche convenzioni) dovrà avvenire utilizzando prioritariamente sedimi esistenti; ove fossero previsti tratti di nuova realizzazione dovranno avere sedimi sterrati o inghiaii di dimensioni non superiori ai m.3,00;
  - Sono inoltre sempre ammessi usi di tipo naturalistico volti alla conservazione e gestione del patrimonio faunistico e agro-forestale.
6. Nelle zone “E3” (agricole per attività estrattive) sono consentite esclusivamente le destinazioni di cui alla lettera s), il cui esercizio è consentito nel rispetto della L.R. 69/78 e s.m.i, e le attività di frantumazione di inerti di cava e cava e le attività di recupero di rifiuti non pericolosi, inerti, limitatamente a: rifiuti provenienti da demolizioni, fresato d’asfalto, terre e rocce da scavo non provenienti da siti sottoposti a bonifica.

In caso di modifica o di ampliamento dell'attività in essere all'interno della zona E3 devono essere verificati in sede di autorizzazioni comunali, con le procedure di legge, i seguenti aspetti:

- ogni trasformazione che preveda la realizzazione di strutture edificate al servizio dell'attività estrattiva, deve essere soggetta a Permesso di costruire, redatto in coerenza con l'autorizzazione per l'attività estrattiva. I permessi saranno in tutti i casi soggetti alle procedure di valutazione della compatibilità ambientale di cui alla L.R. 40/98 e al Dlgs 152/06 e s.m.i. e a tutti gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto interessanti le aree.
  - la coerenza e compatibilità con le autorizzazioni ed i piani di recupero in essere e/o la congruenza con l'apposito piano di settore regionale (DPAE) in relazione alla tipologia, rilevanza e caratterizzazione della cava,
  - il rispetto delle norme per la parte idro-geomorfologica di cui all'art 20;
  - la definizione di un programma per il recupero articolato in fasi successive, durante ed al termine dei lavori di coltivazione, con individuazione per singola fase delle misure di mitigazione previste e con versamento di adeguate fidejussioni per garantire la realizzazione delle misure di mitigazione in fase di esercizio e di funzionalità dei recuperi;
  - il progetto di recupero dovrà garantire la restituzione del territorio in condizioni di fruizione e di utilizzo agricolo simili alle precedenti mediante impianti arborei autoctoni.
  - sono ammessi esclusivamente gli usi sopra stabiliti ed edificazioni strumentali all'attività in base ai seguenti parametri  $Ut=0,02$  mq/mq e altezza massima m. 5,5 fatta eccezione per impianti tecnologici. Per i fabbricati eventualmente esistenti sul sito sono ammessi gli interventi fino alla RE2 o la sola D. Al termine del periodo di attività autorizzata, la destinazione d'uso del sito sarà agricola ed i fabbricati strumentali all'attività estrattiva dovranno essere demoliti ove non riconvertibili ad attività agricole. Possono essere ammessi usi di tipo fruitivo e naturalistico, definiti dai piani di recupero ambientale in sede autorizzativa, che saranno soggetti a convenzionamento con il comune senza che ciò costituisca Variante di Piano, solo nel caso in cui non siano previste nuove edificazioni.
7. Per gli edifici esistenti nelle zone "E1.1 ed E.1.2", "E2.1 ed E.2.2 edificate", destinati ad usi diversi da quelli di cui ai relativi commi, o che vengano dismessi dall'uso agricolo, è consentita la destinazione agli usi di cui al precedente articolo 7, comma 1, lettere: e), g), l), m).  
I tipi di intervento ammessi, in entrambi i casi di cui al comma 6, sono quelli di **(MO)**, **(MS)**, **(RC1)**, **(RC2)**, **(RE1)**, **(RE2)**, come definiti dall'art. 5 delle presenti norme o prescritti dagli elaborati di Piano. Ove gli edifici non siano soggetti ai tipi RC1 e RC2, è ammesso un ampliamento "una tantum" fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di mq 50 (mc.150) e con un minimo comunque consentito di mq 30 (mc.90). Sono ammessi i bassi fabbricati di cui all'art 5 c.7.3 lett.a e lett.b.
8. Il rilascio del permesso di costruire per nuovi interventi edificatori nelle zone "E1.1, E.1.2 ed E.2.2 edificate" è disciplinato dagli elaborati di Piano e dall'art. 25 della L.R. 56/77 ed è subordinato all'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola concessa per l'immobile per un periodo non inferiore ad anni 20. L'impegno è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare del permesso di costruire sui Registri Immobiliari.

9. Nelle zone "E1.1", immediatamente circostanti le frazioni e i nuclei frazionali nonché nelle zone "E1.1" ed "E1.2" su aree di pertinenza di edifici esistenti, è consentita la costruzione di "bassi fabbricati" come definiti al comma 7.3 dell'art. 5.  
Fatte salve maggiori prescrizioni di Piano, la distanza dalle strade statali, provinciali, e comunali di collegamento tra le medesime, esistenti e/o previste sulle tavole di Piano, dovrà rispettare i disposti del Codice della Strada.  
Lungo le rimanenti strade, esistenti e/o previste sulle tavole di Piano, è ammissibile una distanza ridotta fino a mt. 6.00.  
Distanze ulteriormente ridotte potranno essere eccezionalmente ammesse - per autorimesse interrato - nel caso di motivate condizioni morfologiche del terreno.  
La costruzione di "bassi fabbricati" sui pendii dei versanti posti a valle della sede stradale, dovrà comunque rispettare una distanza non inferiore a mt. 20.  
Esclusivamente nel caso di tettoie aperte destinate a ricovero legna ed altri prodotti agricoli al servizio di attività agricole e forestali, è consentita la riduzione delle distanze di cui sopra, con un minimo assoluto comunque non inferiore a mt 6.00, ove lo impongano le preesistenze, o la funzionalità e l'accessibilità o le condizioni morfologiche. Rimane fermo in tal caso che l'intervento può essere consentito a seguito di impegno unilaterale d'obbligo a demolire, a semplice richiesta del Comune, ove debbano essere realizzate opere di potenziamento e/o di attrezzature della viabilità.
10. Gli insediamenti produttivi esistenti nelle zone "E1.1" potranno essere oggetto di un ampliamento una tantum nei limiti del 30% della Superficie utile lorda (**Sul**) esistente alla data di adozione delle presenti norme e, comunque, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabiliti per gli usi produttivi.
11. Nel caso di interventi sulla viabilità esistente nelle zone E.1.1, E.1.2 ed E.2.1 ed E.2.2 o di interventi di riassetto idrogeologico (frane, smottamenti, difese spondali ecc) le opere necessarie dovranno essere eseguite privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica in base ai vigenti criteri tecnici regionali. Il ricorso a tecniche tradizionali è ammesso solo ove sia tecnicamente documentata l'impossibilità di ricorrere alle citate soluzioni innovative.
12. Gli interventi nelle aree destinate agli usi agricoli devono esplicitare l'attenzione rivolta alle limitazioni e agli indirizzi volti alla tutela ambientale di cui all'Allegato D.
13. Si intendono interamente richiamate le disposizioni di cui all'art .25 della LUR.

#### **ART. 14 - APPLICAZIONE DEGLI USI**

1. Gli elaborati di Piano definiscono per ogni zona del territorio comunale le destinazioni d'uso secondo le classificazioni di cui al presente Titolo IV.
2. Eventuali destinazioni d'uso esistenti diverse da quelle consentite, salvo parere negativo dell'Autorità sanitaria competente, potranno essere mantenute attraverso interventi di tipo (**MO**), (**MS**), (**RC1**), (**RC2**), (**RE1**) .  
Il mutamento delle destinazioni d'uso esistenti è ammesso soltanto in adeguamento a quelle consentite dal Piano.

## TITOLO V - MODALITA' DI INTERVENTO

### **ART. 15 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

1. Gli elaborati del Piano ne prevedono l'attuazione mediante Intervento Diretto o attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo (**S.U.E.**).
2. Ove non definite dal Piano, le porzioni di territorio da assoggettare a **S.U.E.** sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi dell'art.17, comma 8°, della L.R.56/77 e con le procedure ivi definite.

### **ART. 16 - INTERVENTO DIRETTO**

1. Ove gli elaborati di Piano o le specifiche deliberazioni consiliari di cui al precedente articolo non prevedano l'obbligo di formazione di **S.U.E.**, gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, con le procedure previste dalla legislazione vigente, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale ed al presente Piano.  
Per tali interventi dovranno essere utilizzati l'Indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) e l'Indice di densità edilizia fondiaria (**If**).
2. Ove gli elaborati di Piano prevedano l'Intervento Edilizio Unitario (**I.E.U.**) - che potrà avvenire anche per stralci - il Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di progetto edilizio assentibile anche a stralci esteso all'intera area delimitata negli elaborati di Piano da apposita simbologia.  
Per tale intervento dovranno essere utilizzati l'Indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) e l'Indice di densità edilizia territoriale (**It**).  
Tale progetto dovrà essere corredato da impegno unilaterale d'obbligo che preveda:
  - a) la progettazione - definita di concerto con gli Uffici Comunali Competenti - e la realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico e delle altre opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano e dal progetto edilizio unitario contemporaneamente alle opere edilizie cui si riferiscono e comunque entro cinque anni dalla data del rilascio del primo Permesso di Costruire.  
La ultimazione di tali opere, il loro positivo collaudo da parte degli organi tecnici comunali, nonché la loro cessione al Comune od il loro assoggettamento ad uso pubblico, è presupposto alla agibilità degli immobili realizzati.
  - b) il rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 del successivo art. 17.
3. L'Intervento Edilizio Unitario può estendere il perimetro individuato nelle tavole di piano a ricomprendere aree adiacenti ai fini di una migliore funzionalità e configurazione delle opere progettate. In tal caso rimangono fermi le destinazioni e i parametri di intervento stabiliti dal piano per le diverse aree coinvolte nel perimetro di I.E.U.

### **ART. 17 - STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.)**

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono predisposti ed attuati ai sensi e con le procedure di cui al Titolo V della L.R. 56/77.

2. Ove la formazione di **S.U.E.** con intervento pubblico non risulti prevista esplicitamente dal Piano o da apposita deliberazione consiliare, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.40 comma 7 della LUR, si procederà alla formazione di **S.U.E.** di iniziativa privata.
3. Le aree di uso pubblico individuate negli elaborati di Piano all'interno di aree soggette a **S.U.E.** hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione, anche se superiore agli standard di cui al successivo art.18.  
Tali standard devono comunque essere garantiti e qualora siano previsti negli elaborati di Piano in misura inferiore a quella di norma, si procederà alla monetizzazione dell'area carente, ad esclusione di quella relativa al parcheggio pubblico che dovrà sempre essere realizzata e messa in disponibilità nella misura prevista per legge.  
La ubicazione prevista negli elaborati di Piano, ove l'Amministrazione Comunale ne riconosca la necessità o l'opportunità, può subire spostamenti e adeguamenti in sede progettuale, tenendo conto del sistema generale del piano dei servizi, attivandone i collegamenti funzionali e definendone le destinazioni specifiche in base alle esigenze del contesto urbanistico circostante ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.  
Rimanendo ferma comunque la dimensione minima prescritta dalla legge e, ove risulti superiore, quella risultante dal disegno di Piano.
4. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi possono proporre, all'interno dell'area di intervento, parziali modifiche dei parametri relativi alle distanze che, fermi restando i limiti di legge, possono essere assentiti, sentita la Commissione Edilizia, tenuto conto della organizzazione funzionale e formale risultante dal progetto urbanistico.  
Restano comunque fermi l'altezza massima nonché i volumi e le superfici utili relativi ad ogni destinazione d'uso risultanti dall'applicazione degli indici prescritti dal Piano per le varie aree o precisati nelle schede di cui al successivo comma 5.  
Per tali interventi dovranno essere utilizzati l'Indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) e l'Indice di densità edilizia territoriale (**It**).
5. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati negli elaborati di Piano con la siglatura da S1 a S13, fermo restando quanto precisato al comma 3 del presente articolo, sono attuati nel rispetto delle specifiche prescrizioni e nei limiti delle quantità definite per le varie destinazioni d'uso dalle relative schede allegate (allegato A) alle presenti norme, le cui prescrizioni prevalgono, qualora in contrasto, su ogni altra disposizione.
6. Le aree di nuovo impianto, o di ristrutturazione urbanistica previste dal piano che, in base alle valutazioni ambientali svolte, hanno richiesto misure di mitigazione, vedono tali misure riportate, e puntualmente riferite alle singole aree, nell'Allegato B sotto la voce "Prescrizioni ambientali" da rispettate in aree specifiche assoggettate a SUE o IEU.
7. Gli strumenti urbanistici possono essere attuati per stralci che risultino organici dal punto di vista degli standard e delle opere di urbanizzazione.
8. Qualora lo Strumento Urbanistico Esecutivo sia costituito da Piano di Recupero di immobili esistenti e l'intervento NON preveda la complessiva ricostruzione, è consentito il mantenimento dei preesistenti parametri: (**Sc**),(**V**),(**Rc**),(**Ut**), (**It**),(**D**),(**Dc**),(**Ds**) e dell'altezza (**H**) anche se non conformi a quelli fissati dal Piano per la specifica area di intervento.  
Qualora lo Strumento Urbanistico Esecutivo sia costituito da Piano di Recupero di immobili esistenti e l'intervento preveda la complessiva ricostruzione, è consentito il

mantenimento dei preesistenti parametri: **(V)**,**(Rc)**,**(Ut)**,**(It)**,**(Dc)** e dell'altezza **(H)** anche se non conformi a quelli fissati dal Piano per la specifica area di intervento.  
Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui al successivo art. 18.

#### **ART. 18 - URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Le destinazioni del Piano che prevedono la edificabilità dei suoli conferiscono la potestà edificatoria solo in quanto esistano o vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria e, come previsto ai successivi commi, siano rese disponibili le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.
2. In ogni caso di intervento di cui ai precedenti articoli 16 e 17 e per ogni tipo di destinazione d'uso, è sempre dovuta la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate alla viabilità, così come individuate dal Piano per le parti che competono i fronti dell'area di intervento.
3. In ogni caso di intervento di cui ai precedenti articoli 16 e 17, qualora vengano previste nuove superfici utili derivanti da interventi edilizi, o superfici con nuove destinazioni d'uso, è sempre dovuta la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree da destinarsi a standards, così come stabilita all'art.21 della L.R. 56/77, per le diverse destinazioni d'uso.
4. Per il calcolo degli standards, nel caso di destinazioni d'uso abitative, si utilizzerà l'indice volumetrico abitativo medio pari a 90 mc/abitante.
5. Solo qualora le aree, calcolate come ai precedenti commi, risultino superiori a quelle previste dal Piano. e/o proposte dal progetto edilizio all'interno dell'area di intervento, l'Amministrazione potrà consentire la monetizzazione della parte eccedente secondo criteri e parametri stabiliti da apposita deliberazione consiliare.
6. Nei casi di Intervento Edilizio Unitario e di Strumento Urbanistico Esecutivo, ovunque la superficie da cedere non sia inferiore a mq 20, non è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico che dovrà comunque essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune o assoggettato ad uso pubblico.  
Nel caso di Strumento Urbanistico Esecutivo costituito da Piano di Recupero di immobili esistenti e l'intervento NON preveda la complessiva ricostruzione, aumenti della superficie coperta **(Sc)** e del volume **(V)** esistenti né modifiche delle destinazioni d'uso esistenti, l'Amministrazione potrà consentire la monetizzazione delle aree da destinarsi a standards.
- 6bis. Nelle aree per usi residenziali soggette a IEU e a SUE classificate nella revisione 2011 del Piano, fermo restando quanto al comma 3 dell'art. 17, la dotazione di standard da cedere non potrà essere inferiore al 40% della Superficie territoriale dell'intervento. Pertanto, ove la somma delle aree standard previste dalle tavole di piano all'interno dell'area di intervento e di quelle di cui ai commi 19 e 20 dell'art. 8risulti inferiore a tale percentuale, essa sarà raggiunta ampliando le aree standard interne all'area di intervento o attraverso monetizzazione.
7. Nelle aree destinate agli usi produttivi da insediare, ove non diversamente previsto dalle tavole di Piano, gli standards di legge saranno interamente destinati a parcheggio pubblico.

8. La dotazione di parcheggi pertinenziali, siano essi pubblici o privati, è obbligatoria, in ogni caso di aumento della Superficie utile e, limitatamente alla residenza, in caso di aumento del numero delle unità immobiliari, secondo i parametri e nel rispetto delle precisazioni dei commi che seguono.  
Tali parcheggi possono essere individuati negli spazi di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento o in aree esterne che siano ad esso legate da vincolo pertinenziale trascritto e che non distino più di 200mt da esso.  
La monetizzazione non è normalmente ammessa, salvo i casi di dimostrata impossibilità di reperimento.
9. La dotazione di parcheggi pertinenziali è così stabilita per i diversi interventi e destinazioni d'uso:
- a) per gli usi e1, e2, f1, g, h, i, l, m, n,  
dell'art. 7: 1 mq/10 mc
  - b) per gli usi f2, o, p, q, r: 1mq/10mq di Sf
  - c) per gli usi b, c, i, s: 4 mq/10 mq Su
10. Per gli usi f1, in caso di superfici di vendita superiori a mq 250, la dotazione di parcheggi calcolata in ottemperanza alla LR 28/99 e alle successive disposizioni regionali in materia è comprensiva dei parcheggi di pertinenza.
11. Per gli usi d, t1, t2, i parcheggi pertinenziali non sono richiesti.

## TITOLO VI - TUTELA DEL TERRITORIO

### ART. 19 - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

1. Il Piano individua ai fini della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo, ambientale e paesaggistico:
  - a) centri storici e nuclei storici con valore di beni culturali ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77;
  - b) beni di interesse storico-artistico tutelati ai sensi dell'art.10 della L.42/04 o con valore di beni culturali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77;
  - c) beni con valore documentario, testimonianza dell'impianto storico rurale del territorio;
  - d) aree a rischio archeologico;
  - e) zone agricole d'interesse naturalistico- ambientale;
  - f) zone agricole normali di interesse paesistico;
  - g) tratti stradali panoramici e crinali;
  - h) viabilità storica e percorsi storici minori.
  
2. I beni di cui al comma precedente sono normati come segue:
  - a) Il Piano identifica nelle cartografie le 'aree dei centri storici e dei nuclei storici' riconoscendo per ogni edificio l'intervento ammesso ai sensi dei precedenti artt.5 e 6.
  - b) I 'beni di interesse storico-artistico tutelati ai sensi dell'art.10 della L.42/04' soggetti a vincolo specifico, sono individuati in cartografia, e sono subordinati a preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per il Piemonte. Sono altresì soggetti ai disposti del D.lgs. 42/2004 art. 10 tutti i beni pubblici o di grandi enti di età superiore ai 70 anni appartenenti ad enti pubblici territoriali o ad ogni altro ente o istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro inclusi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, anche ove non specificamente cartografati.

I 'beni culturali identificati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e relative pertinenze', ove gli interventi coinvolgano integralmente l'immobile, ovvero implicino un significativo cambio d'uso dello stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso, sono soggetti al parere vincolante da parte della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi dell'art.146 della Dlgs.42/2004, con le specifiche e limitazioni ulteriori di cui all'art.3 della L.R.32/08.
  - c) Il Piano individua i 'beni con valore documentario, testimonianza dell'impianto storico rurale del territorio' con relativa pertinenza. Gli interventi ammessi sono limitati alla MO e MS, al RC1 e RC2 e alla RE1 salvaguardando e restaurando tutti gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti. Per le aziende agricole in attività, sono pure ammessi ampliamenti delle relative strutture edilizie che dovranno essere realizzati rispettando ed assecondando l'assetto planimetrico e le partiture di facciata delle strutture originarie, rimanendo sempre e comunque nell'ambito degli spazi pertinenziali.
  - d) Il Piano individua le 'aree a rischio archeologico', quali aree non vincolate, ma soggette a tutela preventiva. I progetti di interventi ricadenti negli ambiti individuati in cartografia che comportino attività di scavo, devono essere sottoposti, con trasmissione degli elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza

Archeologica del Piemonte e del Museo Antichità Egizie. L'Amministrazione Comunale si riserva di trasmettere alla Soprintendenza il rilascio dei titoli abilitativi nelle aree di cui sopra. Le aree delimitate come "centri storici" (vedi art. 19.2.a) e come "Parco naturale" (vedi art. 21), sono considerati aree a rischio archeologico e pertanto i progetti di interventi relativi a fabbricati o ad aree pertinenziali che comportino opere di scavo, sono sottoposti alla comunicazione di cui sopra.

- e) Il Piano individua le aree boschive, a vocazione boschiva, di tutela dei corsi d'acqua, di particolare valore paesaggistico ambientale, di elevata propensione al dissesto, e le classifica come 'zone agricole inedificabili di tipo E2'. In dette aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi oltre a quelli previsti all'art.13. Sono ammesse opere per la sistemazione idrogeologica, per la regimazione delle acque e la difesa spondale, per la accessibilità e la infrastrutturazione tecnologica del territorio.
- f) Il Piano identifica le 'zone agricole normali di interesse paesistico di tipo E1.2'. Esse sono normate al precedente art. 13.
- g) Lungo i 'tratti stradali panoramici' e 'i crinali' individuati nel piano con apposita simbologia dovrà essere osservato il seguente rispetto di visuale panoramica:
- 1) nei tratti con visuale verso valle i nuovi edifici e gli ampliamenti o ristrutturazioni di quelli esistenti non potranno prevedere altezze (misurate alla linea di colmo delle coperture) che superino le quote del piano stradale fronteggiante;
  - 2) nei tratti con visuale verso monte gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno essere realizzati a distanza dalla strada - misurata in proiezione orizzontale - non inferiore a mt. 50;
  - 3) le nuove recinzioni e i rifacimenti di quelle esistenti saranno realizzati in modo da garantire la migliore apertura visiva.
  - 4) lungo i 'crinali' morfologicamente riconosciuti dal Piano, non saranno ammesse nuove edificazioni a valle dell'asse, se la sagoma di tali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto del piano teorico inclinato verso il basso di 20° sul piano teorico orizzontale passante per la quota più bassa del crinale nel tratto prospiciente il fabbricato stesso. In alternativa a tale metodo, potrà essere verificato, per l'ammissibilità di nuove costruzioni, che esse risultino interamente al di sotto di una quota che sia inferiore di m. 1.5 da quella del punto dell'asse individuato dalla retta ad esso ortogonale che passa nel baricentro della nuova costruzione
  - 5) ) lungo i crinali identificati come "crinali montani principali e secondari" dal Piano paesistico regionale – PPR alla tav.P4 ed identificati nelle tavole di piano, si applicano i disposti di cui all'art 13 del PPR.
- h) Quanto stabilito alla precedente lettera g, non si applica nelle aree agricole insediate sia di impianto storico che di recente edificazione, come individuabili in situ, nelle aree individuate come urbanizzabili dal Piano e dove, per la particolare morfologia e conformazione del sito, e rispetto alla consistenza delle opere da edificare, esse non costituiscono impatto ed ostacolo alla continuità della percezione di ampio raggio del paesaggio; in quest'ultimo caso, ciò dovrà essere inequivocabilmente dimostrato ricorrendo a rappresentazioni grafiche e/o fotografiche specifiche, a fotomontaggi o ad altri mezzi ritenuti idonei a tal fine.
- i) Il Piano individua i "tracciati storici principali" e i "tracciati storici minori". Rispetto ad essi il tracciato deve essere mantenuto anche in caso di dismissione ed ogni intervento relativo al sedime, alle opere infrastrutturali ad esso connesse o alle aree poste entro una fascia di 20 mt, deve garantire la leggibilità del tracciato e conser-

varne ove possibile i caratteri tipologici, costruttivi e vegetazionali caratterizzanti. Rispetto ai tracciati minori deve inoltre essere mantenuto il sedime attuale, escludendo interventi di asfaltatura, ove non già presenti, o modificazioni dell'ampiezza se non per brevi tratti ed in relazione a motivate problematiche di transito.

Il Piano individua altresì i canali storici per i quali è prevista la conservazione dei sedimenti, degli elementi costitutivi, dei manufatti storici e delle eventuali alzaie connesse, nonché del sistema delle alberature esistenti e degli habitat naturali eventualmente presenti. In caso di interventi sui canali o in prossimità di essi dovranno essere adottate tecniche di ingegneria naturalistica favorendo la rinaturalizzazione delle sponde e applicando una conservazione rigorosa dei manufatti.

#### **ART. 20 - LIMITI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO**

1. Le indicazioni e le prescrizioni degli elaborati relativi all'assetto idrogeologico ed in specifico quelle relative alle schede per le aree di nuovo impianto di cui all'elaborato RG Relazione geologica comprensiva delle nuove schede dei lotti di nuovo impianto, della carta di localizzazione e del crono-programma per gli interventi di difesa e riduzione della pericolosità, prevalgono su quelle di carattere urbanistico.
2. Gli interventi sia pubblici sia privati previsti dal Piano sono di norma consentiti nel rispetto della classificazione del territorio comunale ai sensi della C.P.G.R. n.7/LAP, dei limiti e delle prescrizioni stabilite dagli "Elaborati geologico-tecnici", nonché dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M.LL.PP.14-01-2008 e dalla Circ. LL.PP. 02/02/2009 n. 617, la cui validità si intende estesa a tutte le Classi di pericolosità geologica rappresentate.
- 2bis. Le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e le relative opere accessorie, nonché i servizi pubblici essenziali, possono essere modificate o realizzate, previo parere della Direzione Regionale O.O.P.P. nell'ambito della procedura approvativa o autorizzativa dell'opera, anche nei seguenti ambiti:
  - aree di dissesto a pericolosità e rischio elevato e molto elevato individuate dal PAI e identificate in PRG,
  - fasce fluviali A e B individuate dal PAI,
  - classi di pericolosità geomorfologica di tipo IIIa, IIIb, IIIc come perimetrata dal PRG; nel caso di aree in classi IIIb per le quali le opere di riassetto del cronoprogramma sono state realizzate, la compatibilità degli interventi è valutata dal comune,
  - fasce di cui all'art.29 della LUR.
3. **Classi di pericolosità geologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica**  
**CLASSE I**  
Le condizioni di pericolosità geomorfologica e idrogeologica sono tali da non porre condizionamenti o limitazioni alle scelte urbanistiche.  
Aspetti prescrittivi:  
Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Piano.  
La condizione propria delle aree inserite in questo ambito non esime il progettista dall'attivazione di tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala dell'appezzamento e dall'adozione delle soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni eventualmente riscontrate.

## CLASSI II

Le condizioni di pericolosità geomorfologica e/o idrogeologica possono essere agevolmente rimosse mediante l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati nelle norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Qualora l'area di intervento sia potenzialmente soggetta a fenomeni di inondazione pur caratterizzati da ridotto battente idraulico e bassa energia delle acque (aree classificate Em), è vietata la realizzazione di piani interrati abitabili e locali interrati adibiti a centrali termiche o elettriche.

### SOTTOCLASSE IIa

Aspetti prescrittivi:

1. sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Piano.
2. deve essere definita in particolare la fattibilità dell'intervento in funzione della soggiacenza della falda idrica superficiale e/o delle eventuali problematiche connesse alla possibilità di modesto allagamento o difficoltà di drenaggio;
3. negli elaborati progettuali devono essere indicati nel dettaglio gli accorgimenti tecnici e le soluzioni da adottarsi in sede esecutiva (es. costruzione su rilevato, sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, etc.)

### SOTTOCLASSE IIb

Aspetti prescrittivi:

1. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Piano.
2. nel caso di interventi che comportino significativi sbancamenti e/o riporti, devono essere effettuate verifiche di stabilità dell'insieme opera-pendio estese ad un intorno significativo.
3. negli elaborati progettuali devono essere indicati nel dettaglio gli accorgimenti tecnici e le soluzioni da adottarsi in sede esecutiva (es. opere di sostegno, modalità di drenaggio e corretto smaltimento delle acque meteoriche ricadenti nel lotto, sistemi di impermeabilizzazione, etc.)

## CLASSE III

Gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da impedirne l'utilizzo urbanistico qualora le aree siano inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di bonifica, sistemazione e riduzione della pericolosità a tutela del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto, nel caso di aree inedificate, l'eventuale classificazione di piano non ha effetti di edificabilità, ma soltanto di utilizzabilità della capacità insediativa assegnata nella parte del lotto che non presenta condizionamenti geologici con la conseguente restituzione a verde privato della porzione di area di classe III, con il rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'art.21.

### SOTTOCLASSE IIIa

Settori non edificati del territorio nei quali le condizioni di elevata pericolosità geologica o l'assetto naturalistico rendono inidonee ogni previsione di insediamenti abitativi.

Il Piano identifica puntualmente all'interno delle aree di classe IIIa i fabbricati isolati sparsi o i gruppi di fabbricati specificandone la classe di rischio **di tali** insediamenti abitativi. Le norme ad essi relative sono quelle delle rispettive classi di rischio attribuite.

Aspetti prescrittivi:



- a) sono in generale ammessi, previa verifica di compatibilità, utilizzi del suolo di tipo agricolo e che non comportano l'insediamento di strutture fisse quali, ad esempio, quelli legati ad attività turistico-ricreative (percorsi sportivi attrezzati all'aperto, aree a pic-nic, piscine a raso), allo stoccaggio temporaneo di materiali, purché in aree non inondabili, nonché gli usi di cui al precedente comma 2bis.
- b) per gli edifici isolati, non diversamente classificati, ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di superficie né di carico antropico, cambi di destinazione d'uso che non implicino incremento del rischio esistente.
- c) limitatamente alle aree agricole E di cui all'art.13 commi 4) e 7), già ospitanti aziende agricole insediate e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, e ad esclusione delle aree in dissesto attivo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, quando non diversamente localizzabili, sempre su aree con acclività massima di 20°. Essi verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, eventualmente, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nelle aree di fondovalle soggette a pericolo di inondazione da parte dei corsi d'acqua principali (Ee ed Eb), le superfici abitabili dovranno comunque essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.
- d) sono ammesse opere di recinzione che, nel caso di aree inondabili, dovranno essere facilmente abbattibili dalla corrente e comunque realizzate con modalità costruttive che conferiscano loro caratteristiche tali da non costituire ostacolo al deflusso della corrente e non peggiorare le condizioni idrauliche esistenti al contorno;
- e) è ammessa la possibilità di realizzazione di opere di difesa, consolidamento, sistemazione e manutenzione idrogeologica e idraulica [opere di sostegno, tiranti, drenaggi, palificazioni, sottofondazioni, arginature e altre opere di regimazione idraulica etc.] finalizzate a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e ad aumentare la tutela della pubblica incolumità.
- f) sono ammesse opere di interesse pubblico in base ai disposti di cui al comma 2bis.

La fattibilità delle opere richiamate dovrà essere comunque preventivamente verificata con idonee indagini geologiche e geotecniche di dettaglio nonché attestata da una relazione geologica asseverata.

La loro progettazione dovrà inoltre prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione o eliminazione dei fattori di pericolosità.

Tutti gli interventi descritti, fatta eccezione per le infrastrutture lineari e a rete, non sono in ogni caso ammissibili qualora vengano ad ubicarsi su aree in frana attiva o quiescente (àmbiti in frana Fa e Fq), in corrispondenza di aree inondabili a pericolosità molto elevata ed elevata (àmbiti Ee ed Eb) in alvei attivi di corsi d'acqua o impluvi e laddove dovessero implicare un aumento del rischio esistente, con le seguenti specifiche:

Per gli edifici sparsi inclusi nelle fasce **Ee**, individuate negli elaborati di Piano sono possibili esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b) cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico insediativo

Per gli edifici sparsi inclusi nelle fasce **Eb**, individuate negli elaborati di Piano, sono possibili esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b) ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume
- c) ampliamento per adeguamento igienico-funzionale
- d) cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico insediativo

Per gli edifici sparsi inclusi nelle zone **Fa**, individuate negli elaborati di Piano, sono possibili esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso.

Per gli edifici sparsi inclusi nelle zone **Fq**, individuate negli elaborati di Piano, sono possibili esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume
- b) ristrutturazione edilizia e ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, solo a seguito della realizzazione di un cronoprogramma di interventi di mitigazione della pericolosità geologica;
- c) cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumenti del carico insediativo, solo a seguito della realizzazione di un cronoprogramma di interventi di mitigazione della pericolosità geologica.

### **SOTTOCLASSE IIIb**

Gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre sempre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico e non o di monitoraggio, a tutela del patrimonio urbanistico esistente, da attuarsi mediante lo specifico Cronoprogramma di cui alla Relazione geologica.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto al precedente comma 2bis.

Eventuali aree agricole o a verde rilevabili alla scala di maggior dettaglio e che non rispondano alle caratteristiche di cui sopra, verranno ricondotte alle norme della classe IIIa.

### **IIIb2**

Aspetti prescrittivi in assenza di interventi di mitigazione della pericolosità:

- a) per gli edifici esistenti sono ammessi:
  - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambi di destinazione d'uso, demolizione;
  - modesti ampliamenti entro i 25mq volti al miglioramento igienico-funzionale delle unità abitative, o degli spazi per attività produttive /artigianali/terziarie/commerciali esistenti;
  - ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione del piano terra ad uso abitativo in aree inondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie (Em);
  - recupero di volumi nei sottotetti esistenti ai sensi della LR.21/98, con cambio di destinazione d'uso purché non comportino un aumento del carico insediativo e solo se direttamente collegati e annessi alle unità abitative esistenti;

- tettoie, bassi fabbricati di cui al comma 7.3 dell'art.5 per ricoveri attrezzi e depositi destinati ad usi accessori alle attività insediate, piscine;
- b) non sono ammessi nuovi edifici o interventi che comportino un aumento del carico antropico e/o delle unità abitative.
- c) nelle aree collinari deve essere verificato ed eventualmente adeguato il sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- d) nelle aree di fondovalle la collocazione degli impianti tecnici deve inoltre essere compatibile con le quote eventualmente raggiungibili dalle acque di inondazione.

Aspetti prescrittivi a seguito degli interventi di mitigazione della pericolosità:

- a) nelle aree ove sono stati eseguiti e collaudati gli interventi di sistemazione e salvaguardia del crono programma, identificate con la sigla IIIb2\* negli elaborati di Piano, e nelle aree in cui in futuro verranno eseguiti e collaudati gli interventi, non sussistono limitazioni alle possibilità edificatorie (recupero di strutture esistenti, ampliamenti e nuove edificazioni) fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche del Piano.
- b) nelle aree che devono essere ancora oggetto degli interventi, identificate con la sigla IIIb2 , la fattibilità e gli aspetti prescrittivi specifici devono essere definiti nell'ambito del Cronoprogramma.
- c) nelle aree produttive insediate, identificate con la sigla IIIb2\*\*, attualmente non in uso ma funzionalmente connesse agli stabilimenti industriali esistenti, caratterizzate da condizioni di elevata pericolosità geologica correlate al rischio di inondazione da parte del t Strona, a seguito della realizzazione e collaudo, sia in destra che in sinistra idrografica del corso d'acqua, di opere di difesa idraulica a carattere pubblico, finalizzate alla minimizzazione del rischio idraulico su entrambe le sponde e volte in particolar modo alla salvaguardia dell'insediamento industriale posto immediatamente a monte del ponte della ferrovia Novara-Varallo Sesia, sarà possibile ammettere anche opere di completamento che comportino aumento del carico antropico.  
Le opere di eliminazione della pericolosità e messa in sicurezza in tale ambito territoriale, dovranno prevedere:
  - la verifica e l'approfondimento delle possibilità di messa in sicurezza del tratto spondale destro e sinistro del T.Strona a monte del ponte ferroviario fino alla concorrenza della c. Gianinetta con:
    - la progettazione degli interventi conforme alle norme tecniche ed alle direttive del PAI, completa di tutti gli elaborati a termini di legge sui LLPP;
    - la redazione di un progetto che dovrà contenere la valutazione d'impatto delle opere sulle aree in termini di mitigazione del rischio,
    - l'effettuazione del collaudo delle opere con rilascio di certificazione di collaudo e di regolare esecuzione e redazione di relazione che accerti l'avvenuta mitigazione e valuti l'eventuale rischio residuo
    - la redazione di un piano di manutenzione, presentato a livello di progetto definitivo, che definisca le modalità e garantisca nel tempo la funzionalità delle opere realizzate,
  - la predisposizione di una fascia da mantenere a verde privato (definita nelle tavole di piano) con funzione sia di delimitazione della fascia di salvaguardia idraulica che di riconnessione ambientale.

### **IIIb3**

Aspetti prescrittivi in assenza di interventi di mitigazione della pericolosità:



- a) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui alla lettera a) della precedente classe IIIb2.
- b) è vietata la realizzazione di nuovi edifici, fatta eccezione per gli impianti tecnici, o interventi che comportino un aumento del carico antropico e/o delle unità edilizie. nelle aree collinari deve essere verificato ed eventualmente adeguato il sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- c) nelle aree di fondovalle la collocazione degli impianti tecnici deve inoltre essere compatibile con le quote eventualmente raggiungibili dalle acque di inondazione.

Aspetti prescrittivi a seguito degli interventi di mitigazione della pericolosità:

- a) A seguito dell'attuazione del cronoprogramma degli interventi di sistemazione e salvaguardia saranno ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dal PRG con le seguenti ulteriori limitazioni:
  - non sarà possibile alcuna nuova costruzione,
  - adeguamenti igienico funzionali entro i 25 mq,
  - ampliamenti planimetrici solo entro il 20% o 200mc senza nuove unità abitative,
  - sostituzione edilizia con ampliamento del 20% per un massimo di 200mc,
  - cambi d'uso che non aumentino il carico antropico.
- b) la fattibilità e gli aspetti prescrittivi specifici devono essere definiti nell'ambito del crono programma.

#### **IIIb4**

Aspetti prescrittivi in assenza di interventi di mitigazione della pericolosità:

- a) per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione;
- b) è vietata la realizzazione di nuovi edifici o interventi che comportino un aumento del carico antropico e/o delle unità abitative;
- c) nelle aree collinari deve essere verificato ed eventualmente adeguato il sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- d) nelle aree di fondovalle la collocazione degli impianti tecnici deve inoltre essere compatibile con le quote eventualmente raggiungibili dalle acque di inondazione.

Aspetti prescrittivi a seguito degli interventi di mitigazione della pericolosità:

- a) Anche a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione della pericolosità previste nel cronoprogramma non sarà possibile alcuna nuova costruzione e incremento del carico antropico. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente comprenderanno:
  - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso, demolizione;
  - modesti ampliamenti entro i 25 mq volti al miglioramento igienico-funzionale delle unità abitative e/o degli spazi per attività produttive /artigianali/terziarie/commerciali esistenti;
  - ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione del piano terra ad uso abitativo in aree inodabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie (aree Em),
  - recupero di volumi  $\neq$  nei sottotetti esistenti ai sensi della LR 21/98 con cambio di destinazione d'uso purché non comportino un aumento del carico insediativo e solo se direttamente collegati e annessi alle unità abitative esistenti;fatte salve ulteriori limitazioni individuate nell'ambito del cronoprogramma in funzione del grado di minimizzazione del rischio conseguito.



b) la fattibilità e gli aspetti prescrittivi specifici devono essere definiti nell'ambito del crono programma.

#### **4. Delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e loro utilizzazione e sistemazione**

Tutti i corsi d'acqua, abbiano essi decorso a cielo aperto o in sotterraneo, il cui tracciato è riportato nelle Tavv. 4 - *Carta dell'idrografia di superficie*, 7 - *Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* e 8 - *S.I.C.O.D. (Sistema Informativo Catasto Opere di Difesa)* degli Allegati geologici, sono soggetti alle misure di tutela che seguono.

Le competenze amministrative in ordine ai corsi d'acqua presenti sul territorio comunale sono così distribuite:

- Fiume Sesia, fino alla confluenza del T. Sessera: Direzione OO.PP. Regione Piemonte; a valle della confluenza del T. Sessera: AIPO;
- Torrenti Sessera e Strona: Direzione OO.PP. Regione Piemonte
- corsi d'acqua minori, naturali ed artificiali, catastalmente individuati con doppio tratto continuo e quelli iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche: Direzione OO. PP. Regione Piemonte;
- impluvii, canali minori, linee di drenaggio, canali di irrigazione, ecc., indicati con doppio tratteggio e direzione di deflusso sulle carte catastali: Comune di appartenenza.

La determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti fa riferimento all'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904 n. 523 (per quanto concerne i corsi d'acqua pubblici), nonché alle precisazioni espresse nella Circolare P.G.R. 8 ottobre 1998 n. 14/LAP/PET e all'art. 29 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

In riferimento alla normativa vigente, le fasce di inedificabilità lungo i corsi d'acqua, in classe di pericolosità IIIa, se non edificate, e in IIIb4 qualora edificate, sono da individuarsi obbligatoriamente sia per i tratti a cielo aperto, sia per quelli coperti o intubati, cartografati e non.

Le tavole di Piano individuano cartograficamente le fasce di classe IIIb4 e IIIa afferenti ai rii; tali fasce hanno valore indicativo restando obbligatoria la verifica in situ delle aree interessate per le fasce di rispetto che seguono. L'ampiezza delle fasce dovrà essere calcolata a partire dal ciglio esterno di ciascuna sponda.

##### **- Fiume Sesia, Torrenti Sessera e Strona.**

Si applica una fascia di rispetto di 15 m di inedificabilità assoluta a partire dal limite esterno di ciascuna sponda. Il vincolo di inedificabilità della suddetta fascia non si applica ai fabbricati esistenti ed ai loro complementi purché ricadenti in classe di pericolosità geologica IIIb.

##### **- Rio Plello - Rio Rozzo - Rio Vanzone - Rio Pra Buseglio - Rio Besasca - Rio Dorava - Rio Bornino - Rio S. Quirico - Rio Crabbia (Maddalena) - Rio Venenza**

Individuabilità catastalmente con doppia linea tratteggiata: si applica una fascia di 10 m di inedificabilità assoluta dal limite esterno di ciascuna sponda, ai sensi del R.D.523/1904. Sono ammesse recinzioni a distanza non inferiore a m 5 dalla sponda. E' fatto obbligo al privato di convenzionare con il Comune le modalità di pulizia e manutenzione dell'area di proprietà posta tra la recinzione e la sponda.

##### **- Rii minori, canali e fossi catastalmente individuati di proprietà comunale**



**Per i rii minori** privati è prevista una fascia di 5 m, ridotta a 2.5 m di inedificabilità assoluta nelle aree urbanizzate, al fine anche di consentire le opere di manutenzione.

Per i corsi d'acqua catastalmente individuati di proprietà comunale, individuabili con doppia riga tratteggiata, è prevista una fascia di 10 m dalla sponda.

Tutte le fasce dovranno essere calcolate a partire dal ciglio esterno di ciascuna sponda.

#### **- Fossi artificiali non individuati catastalmente**

Nel caso sia decaduta la funzione irrigua, accertata l'inesistenza del diritto irriguo, il fosso può essere eliminato. Per quanto riguarda i fossi con funzione di drenaggio, nell'ambito dei progetti di intervento per l'utilizzazione del suolo (agricoli e non) si dovrà evitare di eliminare tali elementi idrografici, pur essendo possibile un loro spostamento, avendo cura di mantenere le funzioni di drenaggio originarie. Non sono previste limitazioni di distanza alla realizzazione di recinzioni.

#### **- Impluvi non individuati catastalmente**

Nell'ambito dei progetti di intervento per l'utilizzazione del suolo (agricoli e non) si dovrà evitare di eliminare o sbarrare tali elementi idrografici, pur essendo possibile un loro modesto spostamento, avendo cura di mantenerne le funzioni di drenaggio originarie, le naturali caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Non sono previste limitazioni di distanza alla realizzazione di recinzioni.

#### Aspetti prescrittivi:

- a) si prescrive il rispetto degli eventuali filari arborati lungo il sistema idrografico, evitando tagli che creano scopertura forestale del terreno.
- b) tutti i corsi d'acqua sia pubblici, sia privati, salvo gravi e motivate necessità che non consentono soluzioni alternative (es. tratti necessari per gli accessi), non dovranno subire intubamenti o coperture di sorta, restringimenti di alveo con o senza muri di sponda e rettifiche del loro naturale percorso; gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. E' fatto altresì divieto di riportare qualsivoglia tipo di materiali all'interno degli alvei dei corsi d'acqua, in grado di produrre occlusioni parziali o totali degli alvei stessi. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne rendesse assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie metalliche rimovibili (tali da consentire un'agevole ispezione e pulizia) e, ove occorra, transitabili. Si dovrà in ogni caso procedere, preventivamente, alle necessarie verifiche idrauliche.
- c) agli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti previsti, deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle eventualmente insufficienti;
- d) al fine di evitare contrasti derivanti da errori, incertezze o carenze di rappresentazione cartografica, i rapporti geometrici fra i corsi d'acqua e le aree interessate da qualunque intervento edilizio dovranno essere dimostrati con rilievi plano-altimetrici di adeguato dettaglio, asseverati in originale e riportati sugli elaborati grafici di progetto.
- e) L'esatta misura dell'ampiezza delle fasce di rispetto e di pertinenza dei corsi d'acqua deve essere determinata ortogonalmente ai seguenti riferimenti:
  - corsi d'acqua a cielo aperto: dal limite esterno delle sponde naturali o artificiali, ovvero dal limite esterno delle opere di difesa spondale;

-corsi d'acqua intubati o coperti: dalla più ampia fra queste misure: estradosso delle opere di copertura/intubazione o limite esterno del ciglio di sponda nel tratto a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco.

5. **Aree R.M.E.**

Nell'ambito del territorio comunale (loc. Isola, Torame, Guardella), permangono alcune aree residuali a rischio molto elevato (R.M.E.) (rif. Tavv. 09a e 09b) non influenzate dagli interventi di messa in sicurezza e di mitigazione del rischio idraulico, per le quali continuano a trovare applicazione le prescrizioni contenute nel Titolo IV - art. 51 - comma 3° delle NdA del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del F. Po (PAI).

6. Aspetti prescritti e principi di carattere generale validi per tutte le classi di pericolosità geologica

- a) raccolta e corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto, o nella rete fognaria, o in impluvi naturali atti a riceverle (fossi scolatori). Nei documenti progettuali, funzionali alle nuove edificazioni, dovranno essere chiaramente specificate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché esattamente indicato l'elemento recettore;
- b) la realizzazione di locali interrati dovrà essere preceduta da specifici accertamenti sulla presenza di circolazioni idriche sotterranee e del locale livello di massima escursione della falda, considerato in un arco di tempo idoneo a identificare le oscillazioni relative ai periodi di minima e massima alimentazione
- c) nel caso in cui siano presenti scarpate morfologiche o di erosione limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate distanze di rispetto (in linea di massima non inferiori all'altezza dalle scarpate) dall'orlo delle stesse;
- e) dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede dei versanti, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi alla realizzazione di verifiche di stabilità corredate da sezioni di dettaglio.
- f) è fatto divieto di effettuare tagli di versante di altezza superiore ai 2 metri, se non indispensabili alla realizzazione dell'opera e laddove non esistano alternative diverse. In assenza di opere provvisorie l'altezza degli scavi non dovrà in ogni caso superare il valore di 2 metri. Le scarpate di scavo dovranno comunque essere protette con opere di sostegno dotate di adeguato sistema drenante contro-terra;
- g) le operazioni di sistemazione di eventuali dissesti idrogeologici esistenti dovranno essere preferibilmente realizzate con tecnologie di bioingegneria ambientale.
- h) è fatto divieto di demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli, senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
- i) è fatto divieto di realizzare riporti di valle creati per ottenere artificialmente spazi subpianeggianti e più in generale eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo), anche temporanei, per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali. Per gli interventi più significativi si dovranno produrre verifiche numeriche di stabilità del versante in accordo con quanto previsto dalla normativa vigente;
- j) è fatto divieto assoluto di scarico o deposito, anche temporaneo, di rifiuti sulle fasce

spondali dei corsi d'acqua, ivi compresi materiali inerti provenienti da scavi e/o demolizioni edili e rifiuti vegetali derivanti da lavorazioni agrarie, manutenzione di parchi e giardini pubblici, sfalci ecc. In relazione alla possibilità di riduzione delle sezioni di deflusso per la presenza di materiali di varia provenienza e natura, è necessario prevedere interventi di ispezione ed eventuale rimozione dei materiali depositatisi nell'alveo dei corsi d'acqua, da effettuarsi con cadenza periodica ed in ogni caso ogni qualvolta se ne determini la necessità;

- k) è fatto divieto di immettere e disperdere acque concentrate lungo i versanti;
- l) è prescritto il costante monitoraggio delle opere di difesa spondale;
- l) laddove sono ammesse nuove edificazioni il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è ammesso previo accertamento che tale intervento non induca innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti,
- m) eventuali opere idrauliche dovranno essere compatibili con un quadro generale di riassetto di area vasta; a tal fine non potrà essere ammessa la realizzazione di interventi (difese spondali o regimazioni di fondo di singoli tratti di corsi d'acqua), in mancanza di adeguati studi geoidrologici, idraulici e di dinamica fluviale, attraverso i quali sia possibile attestare che le opere in progetto non solo non recano peggioramento delle condizioni al contorno, ma risultano altresì armoniche nel quadro complessivo della sistemazione dell'intero versante o bacino;
- n) nel caso di nuovi interventi costruttivi su particelle poste a cavallo fra una classe II e una classe III, le porzioni eventualmente ricadenti nella classe di più elevata pericolosità geologica, dovranno comunque essere mantenute inedificate ed adibite a verde, aree di sosta o manovra, etc. In tutti i casi gli edifici dovranno essere ubicati nella porzione del lotto più distante dai corsi d'acqua o da aree soggette a frana;
- o) non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimatarne il conseguente deflusso;
- p) non è ammesso effettuare sversamenti delle acque di uso domestico sul suolo;
- q) non è ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato recapito delle acque piovane;
- r) E' fatto divieto di aprire cave nelle aree non all'uopo identificate dal PRG;
- s) riguardo alle opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto indicato al precedente comma 2bis, possono essere ammessi i sottospecificati interventi, i cui progetti dovranno essere redatti sulla base di approfonditi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici, che definiscano gli eventuali accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza propria dell'opera e del contesto territoriale nel quale essa verrà inserita, senza che ciò comporti un aggravamento della preesistente situazione di pericolosità :
  - le opere previste dal Piano Territoriale
  - le opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
  - le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad i piani di depurazione (opere di riassetto della rete idrica superficiale, pozzi ecc.);
  - opere attinenti ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
  - collegamenti viari;
  - attraversamenti di corsi d'acqua.



7. **Indagini preventive all'utilizzazione urbanistica (D.M. 11.03.1988 – D.M. 14.01.2008)**

**CLASSE I**

Relazione geologico-tecnica, comprendente l'indicazione della profondità della falda superficiale e le caratteristiche delle fondazioni sulla base di pozzetti esplorativi, con eventuali approfondimenti specifici a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine.

**CLASSE IIa**

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea, con eventuali verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua.

Pozzetti esplorativi spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda.

Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di 20 anni.

**CLASSE IIb**

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea estesa ad un intorno significativo, con verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, relazione anche idrologica ed idraulica. Pozzetti esplorativi e/o prove penetrometriche e/o perforazioni di sondaggio, spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda.

Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di 20 anni.

**CLASSE IIIa**

Aree attualmente inidonee a nuovi insediamenti.

Qualsiasi intervento in questa classe, compresi cambiamenti ambientali e di uso del suolo generalizzati e sostanziali, ancorché non edificatori, presuppone studi idrologici, idrogeologici geotecnici ed idraulici di base su larga scala.

**CLASSE IIIb**

Aree in cui sono possibili, allo stato, unicamente interventi di riassetto che non incrementino il carico antropico. Nella classe IIIB2 le nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito di dell'attuazione di interventi di salvaguardia di carattere o controllo pubblico, compreso il solo monitoraggio, che eliminino o minimizzino il livello di pericolosità esistente.

Nella citata classe IIIB2, la realizzazione di nuovi interventi costruttivi a seguito dell'eliminazione/minimizzazione delle condizioni di pericolosità è comunque subordinata all'esecuzione di studi geomorfologici, idrogeologici, geotecnici e idraulici che attestino la fattibilità degli stessi.

In generale, con riferimento a tutte le classi di pericolosità, le indagini e prospezioni geologiche, geotecniche e idrauliche e i relativi calcoli possono essere omesse nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note.

In tali eventualità la caratterizzazione geologica e geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati, riferiti a settori territoriali limitrofi, sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. L'esatta ubicazione delle prove di riferimento e i loro valori, dovranno in ogni caso essere riportati nelle relazioni tecniche di rito (geologica, idraulica, progettuale, etc.) prodotte ai fini autorizzativi.



L'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata con apposita relazione.

#### **Art. 21 – Vincoli e rispetti**

1. Nelle aree comprese nel rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi di cui all'art.338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 Luglio 1934, n.1265, e successive modificazioni, nonché le opere per l'accessibilità, la sosta e la sistemazione a parco pubblico attrezzato.

In tali aree potranno essere realizzate recinzioni con un distacco minimo dal muro perimetrale del cimitero di mt.5.00.

Sono ammesse, a titolo precario, le edicole per la vendita dei fiori e degli oggetti di onoranza funebre. Qualora le aree di cui al comma 2 siano individuate nel Piano con profondità inferiore a mt. 150, il minore rispetto così delimitato è efficace in quanto sia approvato ai sensi e con le procedure previste dalla legislazione vigente.

Le trasformazioni previste in fascia cimiteriale, che eccedono quanto ammesso dall'art.27 L.R.56/77, potranno essere realizzate alle condizioni di cui alle relative norme, al solo fine di consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, che dovranno essere proposti in sede attuativa ed approvati dal Consiglio Comunale, se rispettano le seguenti condizioni:

- interventi volti alla realizzazione o riqualificazione di parti del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse comunale individuati dal Piano.
- interventi volti alla realizzazione di aree per servizi urbani di nuova proposta, ricadenti nelle aree oggetto della trasformazione, coerenti con le destinazioni previste dal PRG contesto dell'area,
- interventi volti alla qualificazione dell'assetto viabilistico esistente con l'obiettivo del miglioramento della funzionalità complessiva della rete o della riduzione di situazioni di rischio,
- interventi di difesa idrogeologica volti a ridurre situazioni di pericolosità su versante o in fasce spondali.

L'area dell'ambito S12 costituisce già area di intervento rispondente ai disposti dell'art.27.

2. Le aree individuate dal Piano come orti urbani sono destinate a sistemazioni a giardino e a coltivazioni orticole. Tali aree non sono edificabili, salvo quanto ammesso dal comma 7.3 dell'art.5, e non concorrono al calcolo del rapporto di copertura (**Rc**), dell'indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**), dell'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**), dell'indice di densità edilizia fondiaria (**If**) e dell'indice di densità edilizia territoriale (**It**). Le aree pubbliche acquisite dal comune, in attesa della realizzazione dell'attrezzatura prevista dal piano, possono essere temporaneamente assegnate per il loro utilizzo ad orti urbani, secondo modalità d'uso stabilite dall'Amministrazione Comunale con apposito regolamento.

3. Le aree individuate dal Piano come parchi privati sono destinate alla conservazione e valorizzazione dell'impianto vegetale esistente. Modifiche dell'impianto, abbattimenti e sostituzioni delle alberature sono soggette ad autorizzazione comunale. Tali aree non sono edificabili e non concorrono al calcolo del rapporto di copertura (**Rc**), dell'indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**), dell'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**), dell'indice di densità edilizia fondiaria (**If**) e dell'indice di densità edilizia territoriale (**It**).

Esclusivamente nelle parti di minor presenza arborea e ove non comporti l'abbattimento di esemplari di pregio, è consentito l'ampliamento di autorimesse in-



terrate esistenti, nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc del volume degli edifici esistenti, purchè accessibili da rampe esistenti.

Gli interventi nelle aree e negli edifici ricompresi nei parchi privati sono soggetti al preventivo parere della Commissione locale per il paesaggio.

4. Le aree individuate dal Piano come area cortilizia a verde privato, negli interventi di Completamento (**C**), Ristrutturazione Urbanistica (**RU**) e Nuovo Impianto (**NI**), sono quella parte di superficie fondiaria (**Sf**) che non deve essere destinata ad alcuna edificazione sia entro che fuori terra e che deve essere sistemata a verde al fine di mantenere la permeabilità del suolo. Essa non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria (**Sf**) nelle zone destinate agli usi produttivi ed al 30% nelle zone destinate ad altri usi.

Negli interventi di Risanamento Conservativo (**RC2**), Ristrutturazione Edilizia (**RE**), di costruzione di nuove autorimesse e quelli attuati mediante Piano di Recupero - che comportino aumento della superficie coperta (**Sc**) esistente - essa non potrà essere inferiore al 10%.

In ogni caso, qualora prevista dalle tavole di Piano, tale area è vincolante sia come ubicazione che come dimensione, anche qualora sia superiore alla percentuale sopra fissata. Su tale area è comunque consentita la formazione della viabilità veicolare e pedonale, strettamente indispensabile per l'accessibilità agli edifici.

Gli interventi di sistemazione del terreno, che ne modificano le quote, devono essere motivati sia dal punto di vista tecnico che ambientale. Sugli elaborati di progetto dovrà essere chiaramente individuato un caposaldo inamovibile che fungerà da quota (0.00) di riferimento.

5. All'interno della delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico gli interventi consentiti dal Piano sono subordinati al rilascio della autorizzazione prevista dalla L.R. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni.

6. le aree soggette al vincolo art.142 della Dlgs 42/04 interessano le sponde dei fiumi e torrenti costituenti acque pubbliche, le aree destinate ad usi civici, le aree boscate e le aree a quota superiore ai 1600 m, di cui alle tavole 1C(1-3). Ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili, fatti salvi i casi di esclusione di cui all'art.149 della L42/04 e quelli previsti all'art.3 comma 3) della LR32/08, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica dalle Commissioni locali e regionali per il paesaggio, ai sensi dell'art.146 della L.42/04, con le specifiche e limitazioni ulteriori di cui all'art.3 della LR32/08. Gli elaborati di Piano riportano le aree soggette ad usi civici di cui ai decreti commissariali e alla cartografia catastale di base del Piano, fatto salvo l'eventuale riconoscimento di altre aree con apposito approfondimento di documentazione.

In applicazione dell'art.2 c.9) del PPR in salvaguardia, nelle aree di cui sopra vigono, fino all'approvazione dello strumento sovraordinato, le 'prescrizioni' di cui agli art. 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 del PPR. In presenza di difformità dei limiti delle aree soggette a tutela rispetto alle indicazioni del PPR, nelle more dell'adeguamento, vige a fini gestionali l'art.45 c.5) del PPR.

7. Le aree boscate di cui al comma precedente, ai fini della gestione selvicolturale dei boschi, sono le aree definite e normate ai sensi della L.R.4/09 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R, e sono individuate nelle tavole 1C2 di Piano. Esse sono soggette ai disposti di cui alla L.R.4/09.

8. Per i punti di captazione (sorgenti, pozzi) è prevista:

- una fascia di rispetto di raggio pari a 200 m. dal punto di presa o aree puntualmente perimetrata con il criterio cronologico (zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata) in base ai disposti legislativi in vigore. Tale fascia è indicata negli elaborati di Piano.
- una zona di tutela assoluta corrispondente ad una circonferenza di 10 m di raggio dal punto di captazione, non cartografata.

Nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto, come sopra individuate, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 e 11 del Regolamento Regionale 11/12/2006 N. 15/r.

9. Le nuove costruzioni con destinazione di cui alle lettere: r),t2), dovranno osservare una distanza minima di rispetto dalla perimetrazione delle zone destinate agli usi residenziali di mt.200 e una distanza minima di rispetto dagli edifici residenziali isolati – di proprietà di terzi –di mt.50.
10. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti dovranno osservare i rispetti dagli elettrodotti indicati negli elaborati di Piano stabiliti dalla normativa di settore. All'interno di tali rispetti ai sensi del DM 28/5/2008, non sono ammessi nuovi fabbricati ad uso residenziale o ad altra attività che preveda la permanenza prolungata (oltre le quattro ore) degli addetti o dei fruitori. Tali rispetti sono stati indicati dall'Ente Gestore come Distanze in Prima Approssimazione (DPA). Pertanto, ove lo stesso Ente Gestore stabilisca i rispetti effettivi questi prevalgono su quelli indicati negli elaborati di Piano.
11. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti dovranno osservare una distanza di rispetto di mt. 3.00 dall'asse delle condotte idriche principali e dai collettori fognari principali ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti e/o previste dal Piano.
12. Gli impianti di teleradiocomunicazioni di cui alla L.R.19/04 verranno localizzati e autorizzati, nelle more di definizione del Regolamento comunale di cui all'art.5 della stessa legge, in base ai disposti di cui al Regolamento regionale 14 aprile 2000, n. 1/R. In tale fase transitoria nel caso di nuove installazioni nelle seguenti zone di Piano, dovranno essere previste specifiche valutazioni di compatibilità ambientale e paesistica ai sensi del Dlgs152/06 per l'inserimento degli impianti, estese ad un intorno non inferiore ai 500 m di raggio:
  - zone destinate a servizi pubblici delle seguenti categorie:
  - servizi ed attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
  - servizi ed attrezzature di interesse comune (assistenziali, sanitarie);
  - verde pubblico, attrezzature per il gioco, lo sport, il tempo libero;
  - zone relative ai centri storici e nuclei storici;
  - zone relative ai beni di interesse storico-artistico tutelati ai sensi dell'art.10 della L.42/04 o con valore di beni culturali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77;
  - zone "E.2.1" - agricole inedificabili;
  - zone "E.2.2" - agricole di tutela e fruizione della fascia fluviale;
  - zone "E.1.2" - agricole edificabili di interesse paesistico.
13. La distanza di rispetto dalla linea del metanodotto, viene definita dall'ente gestore in base al tipo di intervento previsto ed alla situazione del tratto specifico interessato dall'intervento. Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento, localizzati entro la fascia dei 15 m dal tracciato della linea, come individuata e riportata nelle

tavole di Piano, sarà necessario verificare la dimensione esatta della distanza di rispetto contattando l'ente gestore.

14. Le tavole di Piano delimitano e classificano come zone a parco naturale la parte ricadente nel territorio comunale del "Parco naturale del Monte Fenera" istituito con Legge Regionale 30 marzo 1987 n° 22. 2. In tali zone si applicano le disposizioni stabilite dal "Piano d'Area del Parco naturale del Monte Fenera" e dalle relative Norme di Attuazione, con la precisazione che non saranno in ogni caso consentiti interventi di nuovo impianto. Nelle stesse zone si applicano inoltre le disposizioni di cui alla lettera d del comma 9 dell'art. 19.
15. Nelle aree interessate dal SIC IT 1120003 - Sito di Importanza Comunitaria 'Monte Fenera' ogni eventuale intervento e/o progetto, anche non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito, ma che possa avere incidenze significative su di esso, deve essere assoggettato a Valutazione di incidenza ai sensi del DPR 12 marzo 2003, n. 120. Per i progetti ascrivibili alle tipologie della L.R.40/98 si applica il Regolamento regionale 16/R/2001.
16. Nelle aree soggette alla L.445/1908 (L.64/74), relativa agli abitati da trasferire o consolidare, individuate in cartografia, gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 13 della LR56/77, sono autorizzati dal comune, previa verifica di compatibilità con le condizioni geomorfologiche, idrauliche e di non interferenza con le opere di consolidamento già autorizzate. In tutti gli altri tipi di intervento l'autorizzazione viene rilasciata dal settore regionale competente.
17. In tutto il territorio comunale è obbligatorio il rispetto della salvaguardia delle disposizioni del P.P.R. in corso di approvazione.  
In particolare per quanto riguarda i beni di notevole interesse pubblico di cui all'art 136, c.1 lett. b), c) e d) del Codice in applicazione dell'art.2 c.9) del PPR in salvaguardia, vigono, fino all'approvazione dello strumento sovraordinato, le 'prescrizioni' di cui agli art. 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 del PPR nonché le prescrizioni specifiche di cui al Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte.

## TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

### **ART. 22 - S.U.E. IN CORSO E DA ATTIVARE**

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (**S.U.E.**) la cui convenzione sia stata stipulata antecedentemente alla data di adozione delle presenti norme mantengono la loro piena efficacia per tutto il periodo di validità.
2. Scaduto il periodo di efficacia della convenzione per l'attuazione di tali **S.U.E.**, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) le prescrizioni e i parametri del **S.U.E.** possono essere modificati in conformità al Piano o in adeguamento a specifiche successive varianti al Piano stesso, che modifichino usi e/o parametri e/o prescrizioni dell'area interessata dal **S.U.E.** stesso;
  - b) qualora non siano stati compiutamente assolti gli impegni assunti da parte della Ditta Lottizzante l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi negli adempimenti, con spese a carico della ditta stessa;
  - c) qualora siano stati compiutamente assolti gli impegni assunti, sono ammessi gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso compatibili con le classificazioni del Piano vigente, semprechè vengano reperiti gli eventuali standard aggiuntivi richiesti dalle nuove destinazioni.
3. Le aree soggette a SUE, fino alla approvazione dello strumento esecutivo, possono essere oggetto soltanto di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino aumento delle unità immobiliari.



**ALLEGATO A - SCHEDE DI PRESCRIZIONE SPECIFICA E RELATIVE PRESCRIZIONI AMBIENTALI**



Scheda "S1"	Scheda di prescrizione specifica per l'area della "Porta del Teatro" (P.zza Moscatelli)
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione di area a vocazione residenziale occupata da insediamenti impropri e dismessi Realizzazione di spazi pubblici
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Art. 7 delle Norme di Attuazione lettere: a), b), e1), g), h), l) e, solo alle condizioni di seguito precisate in "Parametri specifici", le destinazioni di cui alla lettera f1)
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc. 15.000, di cui mc. 2.000 massimi destinati alle lettere: g), h), l) dell'art. 7 delle Norme di Attuazione Il volume relativo alle destinazioni f1) dell'art.7, ai fini del calcolo del volume complessivo, è computato in ragione del doppio della sua entità effettiva.
	Numero piani fuori terra: massimo 4, con possibilità di un piano aggiuntivo purché mansardato (con tetto a vista).
	Non sono ammessi bassi fabbricati
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree complessivamente necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per la destinazione d'uso di cui alla lettera e1), dell'art. 7 delle Norme di Attuazione devono: 1) essere realizzate, cedute gratuitamente al Comune nella superficie prevista da destinarsi a parcheggio pubblico evidenziata sulle tavole di Piano; 2) essere monetizzate nella superficie eventualmente carente al soddisfacimento totale degli standards urbanistici.
	La realizzazione del parcheggio pubblico nell'area evidenziata sulle tavole di Piano, il suo positivo collaudo da parte degli organi comunali, nonché la sua cessione gratuita al Comune, dovrà avvenire entro 365 giorni dalla sottoscrizione della relativa convenzione. La realizzazione di tale parcheggio non costituirà alcun titolo di scomputo dagli oneri di urbanizzazione così come non saranno scomputati i costi degli interventi necessari al miglioramento della viabilità, ivi comprese le modifiche di perfezionamento alla rotatoria. Al di sopra di tale area a parcheggio, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune sulla base di progetto specifico predisposto dall'Amministrazione Comunale stessa.

	<p>Le aree necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per la destinazione d'uso di cui alle lettere: g), h), l) e f1) dell'articolo 7 delle Norme di Attuazione devono essere totalmente reperite ed attrezzate sull'area d'intervento al netto della superficie prevista da destinarsi a parcheggio pubblico evidenziata sulle tavole di Piano.</p>
--	---

<b>Scheda "S2"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per il Piano di Recupero dell'area "Il Borghetto" , aree di intervento S2a e S2b</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Recupero e riqualificazione di una parte del Centro Storico in avanzata fase di obsolescenza fisica e funzionale.
	Realizzazione di spazi pubblici nel Centro Storico.
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo esteso ad almeno un'area di intervento
<b>Tipo di intervento Urbanistico</b>	Piano di Recupero di cui all'art.41 bis della L.R. 56/77.
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Come prescritti dalle tavole di Piano.
<b>Destinazione d'uso e dimensionamento</b>	Usi di cui al comma 1 dell'art. 10 delle Norme di Attuazione.
	Sarà mantenuta la Superficie utile lorda esistente, sia in caso di recupero che in caso di ristrutturazione parziale.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Gli edifici per i quali il Piano prescrive interventi di recupero di tipo RE1 e di vincoli di facciata, siano essi interni all'area di intervento che esterni nell'immediato contesto dovranno costituire gli elementi di riferimento per la ricostituzione della organizzazione tipologico-urbanistica e per l'immagine architettonica del tessuto storico.
	Gli standards risultanti dai calcoli potranno essere monetizzati soltanto per quanto eccedenti le dimensioni previste dalle tavole di piano.
	In aggiunta ai parcheggi pubblici e privati di norma, dovranno essere realizzati ulteriori parcheggi privati in modo da raggiungere un numero di posti macchina complessivo (pubblici + privati) non inferiore al doppio delle unità immobiliari realizzate. (indifferentemente dalla dimensione delle unità immobiliari)
	La realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico previsti delle tavole di piano non costituirà alcun titolo di scomputo dal contributo di costruzione.
	Il Piano di Recupero potrà prevedere la realizzazione degli interventi per stralci attuativi che risultino organici dal punto di vista del dimensionamento degli standard e delle opere di urbanizzazione, garantendo le opere viabili principali di accesso.
	Le modalità di accesso veicolare, saranno definite e concordate con l'Ufficio Tecnico comunale in sede di Piano di Recupero. Il progetto dovrà dimostrare l'adeguatezza dell'accesso proposto, in relazione al carico insediativo previsto
<b>Prescrizioni ambientali</b>	E' obbligatoria, la messa in sicurezza dell'accesso su via Nicolao Sottile che dovrà essere realizzata come opera di urbanizzazione primaria a carico del primo proponente degli interventi sulla base di progetto definito di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale.
	Formazione di uno spazio pubblico comprendente aree per viabilità, spazi pedonali e spazi a verde, attestato sulla viabilità esistente interna, collegato al sistema degli spazi pubblici esterni e di supporto alle aree a servizi pubblici

<b>Scheda "S3"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area di ristrutturazione urbanistica prevista in "Viale Rimembranze".</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione di area a vocazione residenziale occupata da insediamenti impropri Realizzazione di spazi pubblici
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Art. 7 delle Norme di Attuazione lettere: a), b), e1), g), h).
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc. 12.000, di cui mc.4.000 massimi destinati alle lettere: g),h), dell'art. 7 delle Norme di Attuazione. Numero piani fuori terra: massimo 3 . Non sono ammessi bassi fabbricati.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree complessivamente necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici per la destinazione d'uso di cui alla lettera e1), dell'art. 7 delle Norme di Attuazione devono: 1) essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune nella misura delle superfici destinate a parcheggio e verde pubblico nelle tavole di Piano; 2) essere monetizzate nella superficie eventualmente carente al soddisfacimento totale degli standards urbanistici. La realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico nelle aree evidenziate sulle tavole di Piano, il loro positivo collaudo da parte degli organi comunali, nonchè la loro cessione gratuita al Comune, dovrà avvenire entro 365 giorni dalla sottoscrizione della relativa convenzione . La realizzazione di tale parcheggio e verde pubblico non costituirà alcun titolo di scomputo dagli oneri concessori. Le aree necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per le destinazioni d'uso di cui alle lettere g), h), dell'art. 7 delle Norme di Attuazione devono essere totalmente reperite ed attrezzate sull'area d'intervento al netto delle superfici previste da destinarsi a parcheggio e verde pubblico evidenziate sulle tavole di Piano

<b>Scheda "S4"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area di ristrutturazione urbanistica prevista in "Via San Bernardo in Verzura"</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione di area a vocazione residenziale occupata da insediamenti impropri
<b>Modalità di intervento</b>	Realizzazione di spazi pubblici
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Destinazione d'uso</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Art. 7 delle Norme di Attuazione lettere: a), b), e1), g), h), m)
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc. 14.000, di cui mc.4.000 massimi destinati alle lettere: g), h), m) dell'art. 7 delle Norme di Attuazione.
<b>Parametri specifici</b>	Numero piani fuori terra: massimo 4
<b>Parametri specifici</b>	Non sono ammessi bassi fabbricati
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree complessivamente necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per la destinazione d'uso di cui alla lettera e1), dell'art. 7 delle Norme di Attuazione devono :
<b>Prescrizioni particolari</b>	1) essere realizzate, cedute gratuitamente al Comune nella misura delle superfici a destinazione pubblica previste nelle tavole di Piano;
<b>Prescrizioni particolari</b>	2) essere monetizzate per la superficie eventualmente carente al soddisfacimento totale degli standards urbanistici.
<b>Prescrizioni particolari</b>	La realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico nelle aree evidenziate sulle tavole di Piano, il loro positivo collaudo da parte degli organi comunali, nonché la loro cessione gratuita al Comune, dovrà avvenire nei termini previsti relativa convenzione .
<b>Prescrizioni particolari</b>	La realizzazione di tale parcheggio e verde pubblico non costituirà alcun titolo di scomputo dagli oneri concessori.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per le destinazioni d'uso di cui alle lettere g),h),m), dell'art. 7 delle Norme di Attuazione devono essere totalmente reperite ed attrezzate sull'area d'intervento al netto delle superfici previste da destinarsi a parcheggio e verde pubblico evidenziate sulle tavole di Piano

<b>Scheda "S5"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area di ristrutturazione urbanistica prevista in "Viale Varallo" ad uso alberghiero.</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione, sviluppo e diversificazione dell'offerta ricettiva del complesso alberghiero "Capitol"
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Art. 7 delle Norme di Attuazione lettere: e1), l), m).
<b>Parametri specifici</b>	(It) Indice di densità edilizia territoriale = 1,75 mc/mq, di cui 0,1 massimi destinati alla lettera e1) dell'art. 7 delle Norme di Attuazione.
	Numero piani fuori terra: massimo: 3 per i nuovi interventi : 6 per l'ampliamento dell'esistente
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree complessivamente necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici devono : 1) essere realizzate e asservite ad uso pubblico nella misura delle superfici destinate a parcheggio nelle tavole di Piano; 2) essere monetizzate nella superficie eventualmente carente al soddisfacimento totale degli standards urbanistici.
	La realizzazione di tale parcheggio non costituirà alcun titolo di scompu- to dagli oneri concessori.
<b>Prescrizioni ambientali</b>	Nella parte dell'area ad Est della ferrovia le superfici a parcheggio pubblico e privato, così come quelle cortilizie, devono essere pavimentate con materiali semipermeabili.
	L'area cortilizia a verde privato, che non potrà essere inferiore al 30% della Superficie fondiaria ( <b>Sf</b> ), dovrà essere adeguatamente configurata in sintonia con l'assetto attuale dei luoghi e in relazione alla prossimità con il fronte boscato.
	Edificazione compatta orientata secondo le curve di livello. Quota di imposta dell'edificato da attestare a 0,5 m dal piano di campagna, escludendo locali interrati
	Le alberature di pregio esistenti devono essere conservate. Le soluzioni tipologiche proposte devono essere verificate in relazione alla percezione visiva del complesso (esistente e di nuova realizzazione) dall'asse di Viale Varallo.

<b>Scheda "S6"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area di ristrutturazione urbanistica prevista in " Località Agnona"</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione a nuova destinazione residenziale di area produttiva dismessa Realizzazione di spazi pubblici
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tip
<b>Destinazione d'uso</b>	Art.7 delle Norme di Attuazione lettere: a), b), e1), f1) nei limiti di esercizi fino a 250mq di Superficie di vendita, g), h), l), m)
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo ammissibile (V) mc 21.500 di cui mc 1.500 massimi complessivi destinati agli usi di cui alla lettera: f1) ed l) dell'art.7 delle N.di A.
	Altezza massima (H) ammissibile: - in caso di interventi di recupero è ammesso il mantenimento delle altezze esistenti; - in caso di ricostruzione (compresa la ristrutturazione con ricostruzione non fedele) non potranno essere superati i tre piani.
	Non sono ammessi bassi fabbricati
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree complessivamente necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), e1), f1), g), h), l), m) dell'art. 7 delle Norme di Attuazione devono: 1) essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune nella misura delle superfici destinate a verde pubblico negli elaborati di piano. 2) essere monetizzate nella superficie eventualmente carente al soddisfacimento totale degli standard urbanistici di norma, esclusi i parcheggi pubblici. 3) essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune nella misura necessaria al soddisfacimento degli standard di norma destinati a parcheggio.
	Dovrà inoltre essere ceduta gratuitamente l'area e le strutture de destinte ad impianti e servizi tecnici evidenziate negli elaborati di piano.
	La realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nelle aree evidenziate sulle tavole di Piano, il loro positivo collaudo da parte degli organi comunali, nonchè la loro cessione gratuita al Comune, dovrà avvenire antecedentemente al rilascio del primo certificato di agibilità.
	La realizzazione di tali parcheggi e verde pubblico non costituirà alcun titolo di scomputo dal contributo di costruzione da corrispondersi ; Contributo costituito dalla somma degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione.

<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>Ai fini del calcolo del contributo di costruzione l'intervento viene assimilato a "nuova costruzione" e pertanto verranno applicate, nella loro pienezza, le tariffe relative alle destinazioni d'uso che verranno realizzate.</p> <p>Non si terrà conto dell'attuale destinazione d'uso dell'edificio.</p>
	<p>Dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente all'ente proprietario (antecedentemente al rilascio del primo certificato di agibilità) una rotonda nell'intersezione tra ex S.S. 299 e la strada per la località Agnona. Dovrà altresì essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune l'ampliamento stradale previsto, ricadente all'interno dell'ambito di S.U.E., fiancheggiante la strada Comunale Agnona-Borgosesia.</p>
<b>Prescrizioni ambientali</b>	<p>Configurazione delle aree a verde privato nelle zone ad ovest in classe 3b3 da raccordare paesisticamente con il sistema delle aree pertinenti libere del nucleo di Agnona</p>
	<p>Riqualificazione ambientale anche mediante rimodellazioni della fascia spondale del rio minore posto a sud</p>
	<p>Individuazione dell'accessibilità veicolare esclusivamente da ovest in corrispondenza dell'area a parcheggio e da est lungo via Casazza</p>
	<p>Collegamento funzionale dell'area al nucleo da attuarsi mediante percorsi pedonali da ovest a est, tenendo conto dell'orografia dell'area.</p>
	<p>Spazi garage solo interrati sfruttando il dislivello, con accessibilità da nord e/o est</p>
	<p>Conservazione del sistema vegetazionale esistente sul versante orientale a valle dello stabilimento attuale e nella porzione di intervento a valle della via Casazza</p>
	<p>Edificazione compatta orientata est-ovest possibilmente relazionata agli assi degli allineamenti dell'edificio del nucleo storico.</p> <p>Obbligo di verifica preventiva atta ad accertare la sussistenza di rischi o di fattori di nocività ai sensi della LR42/2000 e ai sensi delle CSC di cui al Dlgs 152/06 in relazione alla preesistente attività produttiva</p>

<b>Scheda "S8"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area "Confine Ovest" di Guardella.</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Soddisfare la domanda insediativa della frazione
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Piano Esecutivo Convenzionato
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Usi di cui al comma 1 dell'art.10
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc 3.500. Numero massimo piani fuori terra: 2
<b>Prescrizioni particolari</b>	E'ammessa la monetizzazione degli standard con l'eccezione dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati e ceduti
<b>Prescrizioni ambientali</b>	Edificazione compatta orientata secondo le curve di livello senza alterazioni della morfologia del terreno. Realizzazione di un'unica viabilità di accesso. Conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti e compattazione dell'edificato verso nord-est.

<b>Scheda "S9"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area di nuovo impianto di "Foresto".</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Soddisfare la domanda insediativa della frazione
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Piano Esecutivo Convenzionato
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Usi ammessi al comma 1 dell'art. 10
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc 1.600
	Numero massimo piani fuori terra: 2
<b>Prescrizioni particolari</b>	Il PEC dovrà condizionare l'attuazione degli interventi al potenziamento della esistente viabilità di accesso nord all'area di intervento.
<b>Prescrizioni ambientali</b>	Edificazione compatta orientata est/ovest secondo le curve di livello senza alterazioni della morfologia del terreno
	Individuazione di tipologie edilizie coerenti con il contesto del nucleo
	Realizzazione degli spazi a verde privato preferibilmente sul fronte nord/est e nord/ovest
	Contenimento della viabilità privata di distribuzione

<b>Scheda "S10"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area tra "Via Veneto e il fiume".</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione del fronte urbano sulla sponda sinistra del fiume Sesia e apertura alla fruizione del corso d'acqua
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Usi ammessi al comma 1 dell'art. 10
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc 14.000.
	Numero massimo piani fuori terra: 4
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree pubbliche, che non potranno essere inferiori agli standard di norma e, comunque, a quelle previste dalle tavole di piano, saranno ubicate in massima parte sul fronte verso il fiume.
<b>Prescrizioni ambientali</b>	Qualificazione della fascia spondale con progettazione delle aree a verde pubblico comprendendo un percorso pedonale di sponda da connettere verso est ed ovest, un assetto del verde con valorizzazione ambientale e paesistica dell'affaccio a fiume, una dotazione di spazi fruibili e raggiungibili dalle aree urbane retrostanti
	Fronte edificato verso il fiume da progettare in coerenza con il sistema del verde.
	Verifica delle soluzioni tipologiche adottate per l'affaccio a fiume in relazione all'inserimento visivo del complesso dalla sponda opposta e dal ponte di Aranco.

Scheda "S11"	Scheda di prescrizione specifica per l'area della "Terrazza sul Sesia".
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Valorizzare la sponda del Sesia come area di fruizione sportiva e per il tempo libero a servizio della città e riordino accessibilità veicolare di ingresso al quartiere Isola
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a tutte le aree di intervento soggette alla scheda S11
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Ristrutturazione Urbanistica ( per la parte a classificazione commerciale) e Nuovo Impianto ( per la Parte a classificazione residenziale).
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Art. 7 della Norme di Attuazione, lettere: - b), f1b), l), per la parte a classificazione commerciale
	- usi ammessi al comma 1 dell'art.10 per la parte a classificazione residenziale
<b>Parametri specifici</b>	<p>It (indice di utilizzazione)</p> <p>Per la parte a classificazione commerciale (che comprende nella St tutte le aree a destinazione pubblica immediatamente adiacenti e comprese nell'area di intervento) = 0,2 mq/mq, con un massimo di mq 150 di superficie utile destinati agli usi e1) e con un minimo di 300 mq agli usi b)ed l)</p> <p>Per la parte a classificazione residenziale (che comprende nella St tutte le aree a destinazione pubblica immediatamente adiacenti e comprese nell'area di intervento) = 0,4 mc/mq, fermo restando quanto previsto al comma 18 e seguenti dell'art.8</p>
	Numero massimo piani fuori terra : 2
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà prevedere, nell'area classificata per usi commerciali, che:</p> <p>1 - la realizzazione degli interventi per gli usi e1) e f1b) sia successiva o almeno contestuale a quella degli usi b) ed l) compresi nell'area a classificazione commerciale e degli usi consentiti nell'area a classificazione residenziale e delle sistemazioni di cui ai punti 2 e 3 seguenti;</p> <p>2-la sistemazione dell'area destinata a spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport, sia realizzata attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la ridefinizione del profilo attuale del terreno, portandone circa il 40% ad una quota non inferiore a quella della sommità dell'argine</li> <li>• la realizzazione di piccole attrezzature per il gioco e lo sport</li> <li>• la realizzazione di servizi , spogliatoi e depositi di attrezzature da spiaggia</li> <li>• la riorganizzazione della accessibilità al greto del fiume</li> </ul> <p>3 - il soddisfacimento degli standard urbanistici con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio e relativa accessibilità nella misura non inferiore a quella prevista dalle tavole di piano, prevedendone una consistente attrezzatura di verde di arredo</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• cessione e sistemazione alberata delle aree a verde pubblico realizzazione del percorso ciclabile lungo l'intero lato sud-est dell'area di intervento.</li></ul>
<b>Prescrizioni ambientali</b>	Realizzazione di area a verde pubblico con conservazione parziale della vegetazione spondale presente e con la creazione di radure prative fruibili per attività legate al tempo libero o allo sport
	Qualificazione della vegetazione spondale da attuarsi mediante interventi volti al ripristino delle caratteristiche biologico-ambientali al fine della tutela e incentivazione della biodiversità sulle fasce ripariali, mediante progetto di dettaglio supportato da specifiche professionalità
	Collegamento funzionale al percorso pedonale d'argine verso nord e predisposizione di collegamento ai percorsi pedonali di sponda verso sud in corrispondenza del ponte
	Realizzazione di fascia arboreo/arbustiva lungo il fronte ovest e sud dell'area commerciale con funzioni di mitigazione di profondità non inferiore ai m 3.

<b>Scheda "S12"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area del "Vecchio Ospedale"</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Recupero e riqualificazione degli immobili del Vecchio ospedale Realizzazione di un tessuto a forte integrazione funzionale tra usi privati e usi pubblici
<b>Modalità di intervento</b>	Intervento Edilizio Unitario
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	-
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Usi ammessi al comma 1 dell'art. 10, con la limitazione che l'eventuale uso abitativo non potrà essere superiore ad un terzo della Superficie utile esistente
<b>Parametri specifici</b>	E' ammesso il recupero delle superfici utili esistenti
<b>Prescrizioni particolari</b>	L'Amministrazione Comunale, a seguito di apposita delibera sulle scelte programmatiche di pianificazione e programmazione del sistema dei servizi e di specifica indagine di mercato, potrà stabilire, nei limiti e nei parametri sopra stabiliti, le puntuali destinazioni d'uso e le relative dimensioni prescritte per l'intervento e ne promuoverà l'attuazione attraverso specifico bando.
<b>Prescrizioni ambientali</b>	E' consentita la rimodellazione dei volumi esistenti non tutelati.
	E' prescritta la conservazione e riqualificazione ambientale del versante boscato a nord.
	E' previsto il recupero dell'area libera in fregio all'area cimiteriale per usi di verde pubblico o di attrezzature di interesse comunale con possibilità di edificazione che interessi non oltre il 10% di RC e non superi l'altezza di un piano.

<b>Scheda "S13"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area di "Via XXV Aprile"</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione di area a vocazione residenziale occupata da insediamenti produttivi. Realizzazione di spazi pubblici
<b>Modalità di intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Art. 7 delle Norme di Attuazione lettere: a), b), e1),g),h), m).
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc. 11.000 o, superiore, ove il progetto preveda interventi di recupero che si sviluppino, con le detrazioni necessarie all'abitabilità delle nuove destinazioni ammesse, nei limiti dell'involucro esistente alla cui sagoma potranno essere apportate lievi modifiche derivanti da esigenze di funzionalità e interpretazione architettonica; semprechè tali modifiche non interessino più del 5% del volume di progetto
	Numero massimo piani fuori terra: 2
	Non sono ammessi bassi fabbricati
<b>Prescrizioni particolari</b>	Le aree complessivamente necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per le destinazioni d'uso previste dovranno essere cedute gratuitamente nella misura prevista nelle tavole di PRG e, comunque in misura non inferiore a quelle dovute ai sensi di legge.
	Le opere di viabilità e i parcheggi previsti dovranno essere realizzati, anche con perfezionamenti, ma in misura non inferiore a quella prevista dalle tavole di piano.
<b>Prescrizioni ambientali</b>	Conservazione del viale storico esistente e delle alberature di pregio esistenti nelle aree destinate a verde pubblico ad ovest

<b>Scheda "S14"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica dell'area di "Via Combattenti d'Italia".</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione del sito e potenziamento delle aree di sosta
<b>Modalità di intervento</b>	Intervento Edilizio Unitario
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Usi ammessi al comma 1 dell'art. 10
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo ammesso pari a 3.800 mc
	Numero massimo piani fuori terra: 4
	Non sono ammessi bassi fabbricati
<b>Prescrizioni particolari</b>	L'intervento dovrà prevedere che la dotazione dei parcheggi pubblici sia incrementata in modo che il numero di stalli esistenti sia aumentato fino a 90. Il dimensionamento dei parcheggi pubblici risulterà dalla applicazione dai seguenti parametri minimi: - misura dello stallo : non inferiore a m. 2,5 x 5,5 - sezione minima della corsia di distribuzione agli stalli : non inferiore a m. 6
	La realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici assolve lo standard di norma.
	L'intervento sarà corredato da specifica convenzione che regolerà i tempi dell'intervento e le operazioni di permuta tra il Comune e i privati interventori.
	La realizzazione dei parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto all'esistente non costituirà alcun titolo di scomputo degli oneri accessori
<b>Prescrizioni ambientali</b>	L'edificazione dovrà essere realizzata in allineamento sul fronte stradale e in aderenza all'edificio esistente al confine nord-est.

<b>Scheda "S15"</b>	<b>Scheda di prescrizione specifica per l'area di "Via General Cantore/Via San Bernardo in Verzura"</b>
<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Riqualificazione urbana di Via San Bernardo in Verzura
<b>Modalità di intervento</b>	Intervento Edilizio Unitario
<b>Tipi di intervento Urbanistico</b>	
<b>Tipi di intervento Edilizio</b>	Tutti i tipi
<b>Destinazione d'uso</b>	Usi di cui al comma 1 dell'art.10, esclusi gli usi commerciali.
<b>Parametri specifici</b>	Volume massimo complessivo ammesso: mc. 4.000.
	Numero massimo piani fuori terra: 3
<b>Prescrizioni particolari</b>	In luogo della cessione delle aree complessivamente necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici per le destinazioni d'uso previste dovrà essere prevista la compiuta sistemazione della via San Bernardo in Verzura.
	Sarà inoltre realizzato e ceduto il parcheggio previsto su via San Bernardo in Verzura.
<b>Prescrizioni ambientali</b>	Realizzazione di un sistema alberato lungo la via Isola di sopra.



**ALLEGATO B PRESCRIZIONI AMBIENTALI DA RISPETTARE IN AREE SPECIFICHE**





### Isolella

#### ISO R1 (Via Foresto)

- edificazione compatta orientata secondo le curve di livello senza alterazioni della morfologia del terreno
- contenimento della viabilità privata di distribuzione con accessibilità da definire in funzione della morfologia del terreno e del contenimento dimensionale
- conservazione delle alberature di pregio esistenti
- realizzazione di un filtro arboreo lungo la v. Foresto
- collegamento pedonale da est a ovest
- rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 del precedente art.21.

### Vanzone

#### VAN R1

- esclusione di opere di rimodellazione della morfologia del terreno
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- rispetto delle indicazioni di cui all'allegato 2 'Valutazione del rischio industriale' –area D

### Caneto

#### CAN IEU2 - CAN IEU1 - CAN IEU4

- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare in prossimità della strada e senza alterazioni della morfologia del terreno
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- recinzioni in rete con siepe anteposta lungo il limite con le aree agricole
- localizzazione delle aree a verde privato sui fronti sud e sud/ovest
- verifica delle soluzioni tipologiche adottate in relazione all'inserimento visivo del complesso dalla viabilità da e verso Caneto
- realizzazione di fascia a verde privato di profondità non inferiore ai mt.5 con piantumazione arborea nel rispetto dell'allegato D, lungo la nuova viabilità lato nord per l'intervento CAN IEU\_4

#### Lotti liberi in Zone C

- L'intervento nell'area residenziale da insediare posta al margine nord-ovest della frazione di Caneto, soggetto a permesso di costruire, dovrà prevedere la demolizione del fabbricato esistente e la localizzazione delle nuove edificazioni verso il margine sud, in prossimità del confine con la zona B1.

### Rozzo

#### ROZ IEU1

- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare verso l'edificato esistente e senza alterazioni della morfologia del terreno
- esclusione di viabilità privata di distribuzione
- recinzioni in rete con siepe anteposta lungo il limite con le aree agricole
- verifica delle soluzioni tipologiche adottate in relazione all'inserimento visivo del complesso dalla viabilità verso Rozzo
- realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva sul fronte ovest in corrispondenza della parte ricadente in classe IIIa.

### Caggi

#### CAG IEU1 (Via Fontana Caggi)



- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare in prossimità della strada e senza alterazioni della morfologia del terreno
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- recinzioni in rete con siepe anteposta lungo il limite con le aree agricole
- localizzazione delle aree a verde privato sul fronte nord/est

#### Calco di Sotto

##### **CAL IEU1, CAL IEU2, CAL IEU3, CAL IEU18, CAL IEU4**

- edificazione preferenzialmente compatta e orientata est/ovest in coerenza con l'edificato esistente e senza alterazioni della morfologia del terreno
- realizzazione delle aree a verde privato verso ovest per i lotti ad ovest della strada e verso est per i lotti ad est, con assetto vegetazionale volto a garantire continuità ambientale e paesistica con la vegetazione esterna esistente
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- verifica dell'inserimento nell'area dalla viabilità panoramica

#### Plello

##### **PLE IEU1**

- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare verso l'edificato esistente e senza alterazioni della morfologia del terreno
- esclusione di viabilità privata di distribuzione
- recinzioni in rete con siepe anteposta lungo il limite con le aree agricole
- verifica dell'inserimento nell'area dalla viabilità panoramica

#### Borgosesia

##### **BOR R5 (Via dei Partigiani)**

- conservazione dell'accesso ove esistente
- conservazione di spazio libero interno da aprire eventualmente all'uso pubblico
- permeabilità pedonale in direzione est-ovest
- rimodellazione dei volumi esistenti entro un limite massimo dei 4 piani ft.

##### **BOR R4 (Via dei Partigiani)**

- accessibilità da Via Sesone e da via Partigiani
- mantenere una fascia di rispetto non inferiore ai 20 dal fabbricato da tutelare
- rimodellazione dei volumi esistenti entro un limite massimo dei 3 piani ft

##### **BOR IEU4 - BOR IEU3 (Via Costa Boro)**

- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare lasciando uno spazio libero adeguato in prossimità della strada e senza alterazioni della morfologia del terreno
- realizzazione delle aree a verde privato verso ovest con assetto vegetazionale volto a garantire continuità ambientale e paesistica con la vegetazione esterna esistente, da realizzare contestualmente all'intervento edilizio.
- verifica dell'inserimento paesistico rispetto alla presenza sud del bene culturale – art19\_c2\_lettB delle NTA (cappella) conservandone un'ampia apertura visuale verso la collina.

##### **BOR IEU6 (Via Famiglia Ghibellini)**

- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare in prossimità della strada e senza alterazioni della morfologia del terreno



- realizzazione delle aree a verde privato verso ovest con assetto vegetazionale volto a garantire continuità ambientale e paesistica con la vegetazione esterna esistente

**BOR IEU12, BOR IEU13 (Area cimitero capoluogo)**

- rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 del precedente art.21.

**BOR R13 (Viale Varallo)**

- realizzazione di fascia arboreo/arbustiva lungo il canale di profondità non inferiore ai m5
- piantumazione dell'area a parcheggio con vegetazione arborea

**BOR R10 (Via Moione)**

- conservazione delle fasce arborate esistenti lungo ferrovia
- completamento e conservazione della macchia arborea esistente a nord proseguendola lungo il confine dell'area a servizi
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- localizzazione delle aree a verde privato nella porzione nord dell'area
- quota di imposta dell'edificato da attestare a 0,5 m dal piano di campagna, escludendo locali interrati.

**BOR IEU26 (Via Montà)**

- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare in allineamento con l'edificato esistente e senza alterazioni della morfologia del terreno
- realizzazione delle aree a verde privato, contestualmente all'intervento edilizio, con assetto vegetazionale volto a garantire continuità ambientale e paesistica con la vegetazione esterna esistente, escludendo l'abbattimento del sistema arboreo sparso esistente, se non nella misura minima necessaria all'edificazione.

**Lotti liberi in Zone C**

- L'intervento nell'area residenziale da insediare posta in località Montrigone, di cui ai Mappali 264 e 386 del Foglio 65, dovrà prevedere la conservazione e valorizzazione della vegetazione esistente.
- L'intervento nell'area residenziale da insediare posta a nord del Cimitero, di cui al Mappale 643 del Foglio 50, dovrà prevedere la conservazione e valorizzazione della vegetazione esistente a nord del lotto.
- 

**Valbusaga**

**VAL R1 (Via Ioriotti Sorelle)**

- edificazione compatta localizzata preferenzialmente verso il nucleo storico senza alterazioni della morfologia del terreno
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- realizzazione di spazi a verde privato sui fronti est e sud/est con assetto della vegetazione volto a garantire continuità ambientale e paesistica con la vegetazione esterna esistente

**Agnona**

**AGNO R1a-b (Via Abate Salvatore Lirelli)**

- edificazione preferenzialmente compatta senza alterazioni della morfologia del terreno
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- conservazione delle alberature e delle macchie/filari esistenti di pregio, in particolare lungo la fascia est verso il f. Sesia

**AGNO R2, AGNO R3 (Strada Statale 299)**



- edificazione preferenzialmente compatta da localizzare nella porzione più ad ovest dell'area (verso la strada dell'ospedale) senza alterazioni della morfologia del terreno
- contenimento della viabilità privata di distribuzione in funzione della morfologia del terreno
- conservazione delle aree a verde libere non piantumate poste ad est dell'area e della fascia arborea/arbustiva lungo la fascia est verso il f. Sesia

#### Aranco

##### **ARA IEU1 (Area cimitero)**

- rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 del precedente art.21.

#### Bettole

##### **BET IEU1 (Via Angelo Ottone)**

- conservazione della fascia arborata esistente lungo la ferrovia con profondità non inferiore ai 5 m
- accesso veicolare dalla rotonda



**ALLEGATO C - ELENCO DELLE ATTIVITÀ DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E DELLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI COMPATIBILI CON L'USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE DEL TERRITORIO**





- Riparazioni di apparecchi e materiali di riscaldamento e condizionamento, di impianti idraulici, di distribuzione di gas e di impianti frigoriferi; riparazione e manutenzione di ascensori e montacarichi.
- Riparazione di macchine per ufficio, di sistema per l'elaborazione dei dati, di registratori di cassa e simili.
- Riparazione di apparecchi elettrici (di misura, elettromedicali, di telecomunicazione), di apparecchi e componenti elettronici, di impianti elettrici, radiofonici, televisivi, di diffusione e di amplificazione sonora.
- Riparazioni di strumenti scientifici e di precisione, di strumenti ottici e fotocinematografici.
- Produzione di pane, di pasticceria, dolci e gelati.
- Preparazione del caffè, di succedanei del caffè e del tè.
- Produzione di calze per uomo, donna e ragazzo.
- Confezione di tessuti a maglia e di altri articoli di maglieria.
- Confezione di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili, di ricami, di tulli, pizzi e merletti.
- Confezione di pelletteria, articoli da viaggio e di articoli tecnici in cuoio.
- Produzione a mano e su misura di calzature.
- Confezione su misura di vestiario e biancheria, modisterie.
- Confezioni di pellicce.
- Laboratori di falegnameria.
- Stampa e industrie affini limitatamente a tipografie, legatorie e rilegatorie.
- Lavorazione artistica del marmo e delle altre pietre e affini.
- Lavorazione di pietre dure e preziose.
- Costruzione di strumenti musicali e relativi accessori.
- Studi e laboratori fotografici e cinematografici.
- Costruzioni di giochi, giocattoli e articoli sportivi.
- Attività di finiture dell'edilizia.
- Magazzini per il ricovero di attrezzature di imprese edili.
- Riparazioni di autoveicoli (esclusa la riparazione di carrozzerie), di motoveicoli e biciclette.
- Riparazioni di calzature e articoli di cuoio.
- Riparazione di orologi e gioiellerie.
- Servizi di lavanderia, tintoria e affini.
- Servizi per l'igiene e l'estetica della persona.
- Altri servizi alla persona.
- Altre attività affini non elencate.





**ALLEGATO D - CONDIZIONI PRESTAZIONALI ED AMBIENTALI PER L'INSEDIABILITÀ**





1. Il Piano individua le condizioni generali per l'insediabilità volte ad orientare la progettazione, per le quali vengono definiti gli indirizzi e le prescrizioni che seguono.

Per tutti gli interventi edilizi che eccedano MO, MS e che riguardino interi fabbricati, fatte salve puntuali esclusioni, si individuano i seguenti criteri prestazionali di cui al c.2) e i requisiti ambientali di cui al c.3), cui la progettazione si dovrà attenere, in sintonia con le altre prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Criteri prestazionali di indirizzo per le modalità insediative relativi a:

#### *2.1 spazi pubblici a verde*

Evitare frazionamenti e parcellizzazioni eccessive delle aree per favorire la connessione di tali aree all'interno di reti continue, a supporto del sistema ambientale ed ecologico complessivo dell'urbanizzato. All'interno degli spazi a verde è opportuno localizzare la rete dei percorsi ciclopedonali nonché individuare le aree a parcheggio di zona;

#### *2.2 accessibilità*

Limitare il più possibile, mediante un'adeguata organizzazione funzionale e mediante la gerarchizzazione degli accessi, il sistema della distribuzione viabilistica interna alle aree di concentrazione e la numerosità degli accessi ai singoli lotti;

#### *2.3 margini del costruito*

Ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e aree esterne attraverso l'inserimento di elementi di continuità a verde (filari, fasce alberate di profondità adeguate, inserimento di percorsi pedonali, sponde naturali modellate e sistemate a verde), l'uso prioritario di recinzioni aperte e a verde (siepi, filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di 'retro' delle attività produttive e/o delle pertinenze della residenza;

#### *2.4 fronti urbani*

Qualificare la progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie ammesse in relazione alla morfologia del sito, mediante la valutazione delle relazioni visive in rapporto all'insediamento storico e mediante la progettazione coordinata dei fronti edilizi per le strutture produttive.

#### *2.5 volumi edilizi*

Armonizzare i nuovi volumi nelle linee, nei materiali, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti; rispettare la tipologia insediativa del contesto, gli orientamenti e gli allineamenti prioritari; evitare o ridurre le modifiche allo "skyline" dell'insediamento esistente e valutarne la percepibilità dai principali punti di vista o percorsi; controllare la collocazione dei volumi minori o accessori connettendoli armonicamente al fabbricato principale.

#### *2.6 componenti tipologiche edilizie*

Continuità e completezza dei materiali delle facciate privilegiando in tutti i casi l'uso di intonaci lisci, o in subordine, di mattoni a vista di colore naturale; coperture a falde connotate da geometrie semplici, senza interruzioni delle falde né immotivate presenze di aperture o volumi fuori sagoma; rapporto pieni-vuoti delle aperture di facciata equilibrato, con scansioni regolari, prevalenza dei pieni, dimensioni prevalentemente rettangolari poste verticalmente.



3. Criteria ambientali con valore prescrittivo, il cui rispetto è condizione necessaria e indispensabile per l'insediamento

*3.1 Interazioni con il sistema delle acque*

Nei casi di NI e C nonché di interventi di RS riguardanti interi fabbricati, si dovrà prevedere, mediante la predisposizione di un *progetto di bilancio idrico*, all'individuazione delle seguenti modalità di intervento definite in base al sistema idrografico locale:

- riduzione degli impatti sul reticolo locale garantendo la funzionalità della rete idrica superficiale, escludendo il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua naturali, evitando la modifica dei flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, escludendo l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo;
- minimizzazione degli sprechi incentivando il riutilizzo dell'acqua con sistema duale per le reti fognarie, riducendo il prelievo delle acque superficiali del reticolo idrografico superficiale, riducendo il prelievo di acque di falda e di rete, riutilizzando le acque meteoriche recuperate al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;
- previsione ove possibile di forme coordinate di approvvigionamento centralizzato di acqua, e di un sistema di depurazione collettivo, contenendo in ogni caso l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali;
- utilizzo obbligatorio di materiali drenanti (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati) sia per parcheggi privati che per quelli pubblici, che per le parti pavimentate interne ove i carichi dinamici lo consentano.

*3.2 Tutela e valorizzazione delle aree agricole*

In generale nelle aree agricole di cui all'art 13 articolo valgono le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'estirpo non giustificato di filari o macchie arboree, piantate o alberature isolate, siepi e altri elementi vegetali che costituiscono la trama della struttura agricola ed ambientale;
- le arature profonde sono soggette a preventiva domanda da presentarsi alla Commissione Agricola Comunale, quando interessino profondità superiori agli 80 cm.. Sono invece vietati: il mantenimento permanente di scotature superficiali e la pratica continuata delle fresature interfilare delle colture in atto;
- è vietato l'abbandono delle colture per una misura maggiore alle due annate lavorative pena l'obbligo di estirpo o il ripristino della coltura. Gli interventi colturali devono essere orientati sempre alla conservazione delle aree agricole libere intercluse in aree boscate, mediante una gestione corretta ai sensi della LR4/2009 dell'evoluzione dei margini boscati;
- le sistemazioni dei terreni su versante devono essere realizzate preferibilmente mediante sistemi tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti) o mediante l'esclusivo utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica o muretti a secco in pietra. I terrazzamenti esistenti devono essere conservati e recuperati con materiali coerenti;
- non dovranno essere alterate le dimensioni dei tracciati viari esistenti. La viabilità silvo-pastorale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono rispondere ai disposti della L.R.4/2009 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R.

In particolare nelle aree E.1.2 è previsto che gli interventi edilizi, siano realizzati con specifica attenzione per l'inserimento ambientale e la tutela del paesaggio, si prescrive quindi di:

- evitare impatti visivi contrastanti sui profili edificati esistenti e sulle masse arboree



eventualmente presenti. I progetti relativi dovranno essere corredati da documentazione grafica e fotografica idonea ed completa, con riferimento ai punti di vista maggiormente significativi;

- proporre modalità insediative coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario in linea con le indicazioni di cui al punto 2 precedente.

In particolare per le aree boscate di cui alle zone E.2.1 ed E.2.2 vige quanto segue:

- è ammesso effettuare interventi e tagli boschivi nei limiti della L.R.04/09 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R;
- in caso di interventi trasformativi, gli interventi di compensazione di cui all'articolo 19 c.6) LR 4/2009 sono effettuati esclusivamente mediante la realizzazione di rimboschimenti con specie autoctone di provenienza locale, e si applicano anche per superfici d'intervento inferiori a 500 mq e per interventi di trasformazione delle aree boscate finalizzati al miglioramento del paesaggio, all'impianto di coltivazioni tipiche della zona o precedenti all'imboschimento dell'area considerata;
- nelle aree a prateria e prato-pascolo ricadenti nel 'Galassino –Monte Tovo e Alpe Noveis' deve essere operata una gestione corretta ai sensi della LR4/2009, dell'evoluzione dei margini boscati in funzione della conservazione delle aree libere,
- nelle aree boschive individuate come di 'valore naturalistico' nelle tavole 3B(1-3) vigono i disposti di cui all'art.41 del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R.
- sono ammesse, ove già esistenti, le colture agricole, purché condotte con pratiche e mezzi a basso impatto ambientale e che distino almeno 4 mt. dal ciglio delle sponde fluviali e del reticolo idrografico minore. Nelle aree prossime ai rii minori e nei settori di massima pendenza la conduzione dei fondi dovrà privilegiare la crescita delle sole specie arboreo/arbustive;
- sono ammessi gli usi e le attività naturalistiche (conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione dei mezzi motorizzati e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale), nonché le attività del tempo libero (sportive e ricreative, con percorsi ed aree di sosta, senza attrezzature);
- sono sempre ammessi interventi tecnici finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale, nonché gli interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre il livello di rischio idrogeologico.

### 3.3 tutela del reticolo ecologico minore

Ai fini della tutela, manutenzione ed integrazione del reticolo ecologico minore si prevede quanto segue:

- e' fatto divieto di espantare porzioni di vegetazione ripariale, o intervenire in qualunque modo su sorgenti, specchi d'acqua o rii minori di origine naturale di qualsiasi dimensione, senza autorizzazione comunale relativa alla sistemazione idrogeologica degli stessi. Tale autorizzazione verrà data in base ai criteri relativi alla gestione delle aree boscate e a quanto attiene al successivo del Titolo IV°;
- e' fatto divieto di eliminare i ciglioni e le scarpate esistenti e accorpate secondo la pendenza le particelle e gli appezzamenti esistenti;



- in tutte le aree agricole gli eventuali nuovi tracciati di strade poderali, strade inter-poderali e di fossi permanenti dovranno essere accompagnati da filari alberati o siepi naturaliformi sempre nel rispetto delle distanze minime ammesse da C.C e regolamento di Polizia Rurale.

#### 3.4 Smaltimento acque reflue

Ogni intervento edilizio che comporti modifiche e/o integrazioni alla situazione degli allacciamenti in essere, dovrà prevedere l'allacciamento alla rete fognaria urbana mediante adeguato sistema di rete smaltimento da concertarsi caso per caso con l'ente gestore nel rispetto delle norme vigenti. Le reti fognarie dovranno essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'ente gestore. La realizzazione di reti miste dovrà essere approvata dall'ente competente in materia ambientale. Se necessario, il servizio LL.PP del comune e/o l'ente gestore potrà richiedere ai soggetti attuatori il rifacimento di alcuni tratti di rete generale e/o la realizzazione di trattamenti locali dei reflui, che garantiscano una volta eseguiti il corretto funzionamento della rete fognaria connessa all'intervento e alla zona in genere.

Tutti gli interventi di cui al c.1), relativi ad immobili aventi spazi liberi pertinenziali, dovranno dotarsi:

- per usi residenziali, terziari o ricettivi: di adeguato sistema di raccolta di acque meteoriche comprendente una cisterna interrata, aperta o chiusa, per la raccolta delle acque. La realizzazione delle cisterne è sottoposta a tutte le limitazioni di tipo idrogeologico. Esse avranno una dimensione volumetrica rapportata ai seguenti parametri, riferiti al lotto di proprietà e/o di intervento,
  - 0,06 mc/mq di superficie coperta,
  - 0,03 mc/mq di superficie pavimentata.

Tali rapporti sono dimezzati nel caso di aree a destinazione produttiva o commerciale/terziaria, in ogni caso con una dimensione minima assoluta di 10 mc, salvo ulteriori specifiche nelle norme di zona.

Le cisterne aperte, ricavate con abbassamento del piano di campagna, dovranno preferibilmente avere scarico naturale e potranno essere realizzate anche utilizzando le aree destinate a verde privato o a verde pubblico se eccedente lo standard minimo di legge, a condizione che siano adeguatamente segnalate, che non sia compromessa la sicurezza dei cittadini. Le cisterne chiuse dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione con dispositivo automatico e con ritardo rispetto all'evento meteorico. Il progetto del sistema di recupero delle acque meteoriche deve essere approvato dagli uffici tecnici comunali sulla base delle caratteristiche locali della rete urbana e del sistema idrografico superficiale sotterraneo. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche sono in ogni caso ammesse anche al di fuori degli interventi di cui al c.1.

- per usi produttivi e commerciali, fatte salve le specifiche ulteriori di cui all'art 11 c.10): di impianti duali destinati a garantire la separazione delle acque di 'prima pioggia' da quelle di 'seconda pioggia', con bacini di raccolta e di chiarificazione delle acque di prima pioggia prima della reimmissione nella rete a circolazione naturale, e/o di aree verdi con vasche e bacini di raccolta con funzione di fitodepurazione delle acque; di aree impermeabili progettate per le parti a rischio di potenziali sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. L'immissione nella rete fognaria di tali sca-



richi dovrà rispettare le disposizioni legislative vigenti e le puntuali indicazioni del servizio LL.PP del comune.

### *3.5 Gestione dei rifiuti urbani*

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art.4 c.1 della L.R.24/2002, tutti i nuovi insediamenti e tutti gli interventi di cui al c.1) su area privata le apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti dotate di arredo a verde con funzione di filtro e di mitigazione, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1-3-2010 e con i parametri disposti dal servizio LL.PP del comune.

### *3.6 Inquinamento acustico*

ai fini del miglioramento delle prestazioni e del contenimento degli impatti acustici e nel rispetto della legislazione vigente, la progettazione dovrà orientarsi a:

- isolare e localizzare, per gli insediamenti produttivi e commerciali, le fonti di inquinamento acustico ad una certa distanza dai luoghi sensibili (mensa, uffici, ecc.) e dai confini di zona urbanistica;
- ridurre il traffico veicolare interno all'area, per i nuovi insediamenti attuati mediante SUE, e predisporre idonei sistemi di rallentamento della velocità (aree a 30 km/h);
- utilizzare di opere di mitigazione acustica quali: schermature di contenimento delle pressioni acustiche da traffico veicolare che da impianti produttivi e tecnologici, modellamenti morfologici, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, e barriere fono isolanti realizzate prioritariamente con 'muri verdi' e/o fasce alberate e solo ove indispensabile con barriere fono-assorbenti artificiali.

### *3.7 Contenimento consumi energetici con impianti solari e fotovoltaici*

Le seguenti norme si applicano fatte salve le indicazioni di zona di cui agli art.11 e 13. Dovranno essere adottate tutte le modalità tecniche e costruttive atte a rispondere alle condizioni legislative in vigore volte al contenimento energetico. Per le aree destinate a parcheggio pubblico o di pertinenza dei fabbricati la superficie in proiezione dei moduli fotovoltaici/solari installati come coperture non rientrano nel computo della superficie coperta.

Gli impianti fotovoltaici/solari ubicati su edifici e nelle aree di pertinenza ad uso residenziale dovranno essere realizzati:

- a- su tetti esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo: gli elementi aggiuntivi che eccedono l'impronta planimetrica delle costruzioni esistenti costituiscono incremento della superficie coperta;
- b- a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti: in questi casi sono ammessi i moduli montati su strutture in elevazione con altezza, dal piano della pavimentazione o del terreno, non superiore a 1,50 m, ed essi non rientrano nel computo della superficie coperta;
- c- integrati in tetti o tettoie di nuova costruzione nel rispetto della conformazione delle coperture.

Gli impianti fotovoltaici/solari ubicati nelle zone agricole, saranno realizzati come segue:

- d- sulle coperture dei fabbricati ad esclusivo uso agricolo esistenti superando il limite dell'altezza massima per gli edifici in misura non superiore a m 1,50 ovvero nei li-



- miti delle altezze massime e della conformazione delle coperture nel caso di integrazione in tetti di nuova realizzazione;
- e- sulle coperture dei fabbricati esclusivamente destinati a residenza dei conduttori dell'azienda agricola in sovrapposizione alle coperture esistenti alle condizioni di cui in a;
  - f- a terra, ove ammessi ai sensi delle presenti NTA, in appoggio o con strutture in elevazione prive di fondazione in cemento armato o muratura, arretrandosi dai confini delle coltivazioni contigue in modo da non modificarne le condizioni di insolazione.

Le prescrizioni di cui sopra si applicano sempre fatte salve le seguenti specifiche:

- nei casi di esclusione previsti dalla L.R.13/2007;
- edifici vincolati ai sensi dell'art.10 del Dlgs 42/2004 di cui all'art.19 e nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale ai sensi dell'art.136 del Dlgs 42/2004;
- edifici ed aree vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R.56/77 di cui all'art.19, fatta salva la verifica che il rispetto delle prescrizioni relative al contenimento energetico non implichi alterazioni del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, e sempre secondo le procedure previste dal citato comma;
- edifici ricadenti in aree di centro o nucleo storico, in aree E.1.2, E.2.2, qualora non venga dimostrata adeguatamente la mitigazione dell'impatto prodotto dalla modifica tecnologica da introdursi mediante l'applicazione dei seguenti indirizzi progettuali:
  - inserimento su coperture esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo di massimo 50 cm. Sono preferibili, in relazione ad un razionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che presentano minore visibilità da strade o minore esposizione rispetto ai versanti collinari;
  - inserimento a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti senza superare l'altezza di mt. 150 dal piano della pavimentazione o del terreno e nel rispetto del rapporto di copertura del 10%.
- Per tutti gli interventi edilizi, dovranno essere applicate le prescrizioni e gli indirizzi di cui all' Aggiornamento del piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria- stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) articolo 21, lettere a), b) e q)- DGR11968-939 del 2009 al punto 'Prescrizioni ed indirizzi per i comuni assegnati alle zone di piano e alle zone di mantenimento', in relazione alle diverse casistiche previste dal provvedimento.

### 3.8 Trattamento dei suoli liberi delle aree pertinenziali all'edificato

Le aree di cui all'art 21 c.4) e le aree pertinenziali libere di tutto il tessuto consolidato dovranno essere oggetto, nei casi previsti all'art.21 c.4), di progettazione contestualmente al progetto edilizio, con la specifica del trattamento delle superfici e dovranno rispettare i seguenti criteri:



- è obbligatoria la conservazione di alberature, filari, macchie o sistemazioni a giardino di valore storico/testimoniale, di importanza ecologica o comunque di consolidata presenza nel contesto ambientale,
- è previsto l'utilizzo di specie arboreo-arbustive locali con puntuale riferimento alle preesistenze del contesto di appartenenza ed alla vegetazione potenziale dell'area, in particolare in prossimità delle aree agricole ed in sede di formazione di filari o di siepi poste lungo le recinzioni,
- è necessario per la realizzazione degli impianti arborei a verde in area urbana, un'analisi agronomica volta ad individuare le specie idonee per portamento e struttura al contesto di appartenenza,
- è prevista la conservazione e/o potenziamento delle aree verdi tenute a coltivo particolarmente nelle pertinenze a verde in prossimità delle aree agricole,
- è prescritta una densità arboreo/arbustiva per le aree libere in caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica pari a 1albero o 8 arbusti ogni 25 mq di Sul,
- è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni edificate (baracche, bassi fabbricati precari),
- è obbligatoria la conservazione delle parti pavimentate di impianto storico, con particolare attenzione ai percorsi, e con eventuale integrazione con materiali coerenti,
- è previsto l'utilizzo per le parti da pavimentare con soluzioni drenanti di prati armati, ghiaia, terra stabilizzata, autobloccanti forati ecc. atti a favorire la radicazione naturale delle aree a prato e a permettere un drenaggio naturale;
- è obbligatoria la predisposizione del sistema di raccolta e di drenaggio delle acque superficiali raccordato alla rete superficiale esterna o alla rete fognaria,
- è ammessa la possibilità di realizzazioni di aree verdi inserite nelle coperture delle strutture edilizie dette 'tetto verde' per le quali si intende una copertura con struttura portante adeguatamente impermeabilizzata, protetta e coibentata, contenente sistemi a strati funzionali di supporto alla vegetazione, di drenaggio, di irrigazione, con interposti tessuti filtranti rispondente a criteri di contenimento energetico e di conservazione di superfici permeabili.

### 3.9 Dotazioni ambientali aggiuntive in area agricola

In tutte le aree agricole ad eccezione delle aree di centro e nucleo storico e delle aree a servizi, a seguito di qualsiasi intervento edilizio di NI o C ad esclusione della installazione di impianti tecnologici e dell'ampliamento inferiore a 25 mq. di superficie coperta e/o di superficie utile lorda, occorrerà procedere alla piantumazione 'una tantum' di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al due per cento (2 %) della Superficie aziendale limitatamente alla quota in proprietà coinvolta o della superficie in proprietà ove trattasi di attività extra-agricola, alle condizioni che seguono. Nel solo caso in cui il fondo sia coltivato a colture arboree specializzate la quantità di area di piantumazione sarà ridotta all'uno per cento (1%) della Superficie aziendale di cui sotto. Tali piantumazioni rispetteranno i seguenti disposti:

- tutte le aree o fasce di piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive dovranno essere reperite all'esterno del perimetro dell'insediamento rurale, dovranno estendersi preferibilmente lungo il confine del fondo o entro le aree in proprietà ricadenti nella rete dei corsi d'acqua maggiori o minori, nel sistema del reticolo ecologico minore o in prossimità di aree boscate o macchie isolate, e saranno da concordare con i LLPP;



- le nuove piantumazioni dovranno essere formate scegliendo specie autoctone o appartenenti alla vegetazione potenziale. Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere approntata prima della fine dei lavori del primo intervento edilizio ammesso;
- le nuove piantumazioni dovranno essere progettate contestualmente all'intervento previsto, tenere conto delle preesistenze sul fondo in oggetto o sulle aree confinanti, privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi prevedendo il loro equilibrato incremento, tenere conto delle preesistenze storiche del territorio alberato, formare filari, macchie, bordure o siepi lungo il perimetro stradale, di canali o in confine con altri fondi. Il numero delle piante da porre a dimora sarà determinato in relazione alle specie autoctone o della vegetazione potenziale prescelte e dei metri quadrati di ingombro di ogni specie. In ogni caso, la dotazione di nuove alberature dovrà essere costituita per almeno i due terzi da essenze arboree.

### 3.10 *Compensazioni ambientali*

Nei casi in cui fosse necessario abbattere, compromettere o ridurre ambienti o elementi, appartenenti ai sistemi di cui all'art.13 c.2bis e c.3 e c.3bis, per motivi di sicurezza idraulica, di adeguamento a normative di sicurezza o per causa di forza maggiore, l'intervento è subordinato ad interventi compensativi pari ad almeno due volte l'estensione e la massa vegetazionale degli ambienti compromessi o abbattuti. La localizzazione ed i caratteri dell'intervento saranno da concordare con i LLPP; l'intervento dovrà interessare aree agricole esterne alle fasce di rispetto di reti, impianti o infrastrutture oppure dovrà interessare aree destinate a verde pubblico di cui agli art.8. La convenzione prevista per disciplinare l'intervento di compensazione, dovrà garantire un corretto attecchimento e crescita al termine di tre anni di idonea gestione/manutenzione, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento di compensazione .

### 3.11- *misure a tutela dell'avifauna*

In relazione al rischio di potenziale impatto sull'avifauna a seguito della realizzazione di edifici con facciate vetrate trasparenti di rilevante estensione, eccedenti le consuete sagome delle aperture finestrate, o nel caso di serre (serre per il contenimento energetico, spazi completamente vetrati a qualsiasi uso destinati, serre vetrate ad uso agricolo), sia nel caso di edilizia residenziale come nel caso di edilizia diversamente destinata, si individuano le seguenti cautele in sede di progettazione:

- evitare le trasparenze totali mediante scelta di materiali translucidi o colorati,
- inserire marcature esterne sulle superfici vetrate o reticoli a disegno, privilegiando quando possibile sulle grandi estensioni le superfici curve,
- interporre elementi in altri materiali con funzione di filtro senza riduzione dell'illuminamento,
- utilizzare il verde in facciata (rampicanti),
- evitare riflessi mediante scelta di lastre con basso grado di riflessione esterna (max. 15 %) o applicare esteriormente un reticolo di punti (min. 25 %),
- applicare reti di protezione dagli insetti, evitare piantumazioni a ridosso delle vetrate.

Per quanto riguarda invece i rischi per l'avifauna connessi all'inquinamento luminoso si individuano le seguenti cautele da applicarsi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, nelle sistemazioni delle aree esterne dei fabbricati, con particolare attenzione per le aree produttive e commerciali:



- limitare l'inquinamento luminoso riducendo al minimo la durata e l'intensità dell'illuminazione almeno nelle aree esterne mediante sistemi temporizzati o rilevatori,
- utilizzare lampade schermate volte ad impedire la fuga di luce oltre l'orizzontale, usando preferenzialmente illuminazione dall'alto,
- evitare uso di laser e riflettori pubblicitari.





**ALLEGATO E - INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE**



Il presente allegato contiene

- 1- indicazioni per le aree produttive di nuovo impianto
- 2- limitazioni particolari per le aree di esclusione e osservazione relative alle aree produttive insediate

1- Indicazioni per le aree produttive di nuovo impianto

Per tutte le aree dovranno essere applicati in sede progettuale le indicazioni contenute negli *'Indirizzi applicativi per le misure di prevenzione dei rischi'* di cui al punto 5.1.1 e 5.1.2 dell'elaborato *2RA-Valutazione del rischio industriale in base alla DGR n.17/luglio 2010*.

Le indicazioni che qui seguono per ogni singola area, di cui alle tavole 3C(1-13), hanno valore prescrittivo e di indirizzo in relazione alla tipologia del requisito richiesto.

AR_2
- escluso insediamento di attività rientranti nell'elenco delle "Industrie insalubri di prima classe" di cui al D.M. 5/9/1994 e s.m.i. ,
- escluse nuove destinazioni residenziali con relativo incremento di carico antropico, fatta eccezione per le eventuali abitazioni del personale di custodia nell'area a destinazione produttiva esistente e prevista,
- escluse aree a servizi che implicino un'elevata frequentazione di pubblico all'aperto (aree di svago,aree sosta ecc.) nelle aree per servizi,
- per gli aspetti di tutela idrogeologica fare riferimento alla Scheda n l relativa alle aree di sviluppo

AR_3
- fascia arboreo/arbustiva di mitigazione e di tutela ambientale lungo il Rio di Pello, nelle aree a verde pubblico comprese tra le ultime urbanizzazioni primarie e il corso d'acqua e lungo le fasce di contiguità con i versanti boscati mediante interventi volti al ripristino delle caratteristiche biologico-ambientali al fine della tutela e incentivazione della biodiversità sulle fasce ripariali del rio, con conservazione vegetazione presente e integrazione mediante utilizzo di vegetazione potenziale. Le soluzioni adottate dovranno essere dettagliate con progetto supportato da specifiche professionalità. A tal fine si fa riferimento per quanto riguarda le fasce ripariali ed in fregio alle aree boschive alle indicazioni di cui alla Dgr n.38-8849 del 26/5/2008 ed alle linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna selvatica
- per gli aspetti di tutela idrogeologica si fa riferimento alla Scheda n g .relativa alle aree di sviluppo.
- In sede attuativa degli interventi edilizi dovranno essere verificate tutte le condizioni previste ai fini della tutela idrogeologica dall'art. 20 delle NTA, nonché il rispetto delle prescrizioni di cui agli approfondimenti specifici operati dal PIP in vigore, tenendo doverosamente conto degli interventi idraulici e di sistemazione già realizzati in sede di opere di urbanizzazione e dai vincoli da essa imposti.
- gli interventi dovranno essere accompagnati da Relazione Paesaggistica in relazione alla presenza delle aree di interesse paesaggistico art 142 Dlgs42/04, con simulazioni di inserimento dei nuovi volumi nel contesto.

AR_4
- per gli aspetti di tutela idrogeologica fare riferimento alla Scheda n. 18 relativa alle aree di sviluppo.

AR_5
- escluso insediamento di attività rientranti nell'elenco delle "Industrie insalubri di prima classe" di cui al D.M. 5/9/1994 e s.m.i. ,
- fascia arboreo/arbustiva di mitigazione e di tutela ambientale lungo il Fiume Sesia mediante interventi volti al ripristino delle caratteristiche biologico-ambientali al fine della tutela e incentivazione della biodiversità sulle fasce ripariali, con conservazione vegetazione presente e integrazione mediante utilizzo di vegetazione potenziale. le soluzioni adottate dovranno essere dettagliate con progetto supportato da specifiche professionalità. a tal fine si fa riferimento per quanto riguarda le fasce ripariali alle indicazioni di cui alla Dgr n.38-8849 del 26/5/2008, mentre per quanto riguarda le soluzioni da adottare per infrastrutture stradali si fa riferimento alle indicazioni derivabili dalle linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna selvatica.
- per gli aspetti di tutela idrogeologica fare riferimento alla Scheda n.a relativa alle aree di sviluppo.

AR_6
- redazione di due IEU non frazionabili
- escluse nuove destinazioni residenziali con relativo incremento di carico antropico, fatta eccezione per le eventuali abitazioni del personale di custodia nell'area a destinazione produttiva esistente e prevista,
- fascia arboreo/arbustiva di mitigazione lungo la SP70 mediante interventi volti al miglioramento del fronte delle caratteristiche biologico-ambientali del fronte sud verso le aree urbane di Serravalle, con conservazione vegetazione presente e integrazione mediante utilizzo di vegetazione potenziale. le soluzioni adottate dovranno essere dettagliate con progetto supportato da specifiche professionalità. a tal fine si fa riferimento per quanto riguarda le soluzioni da adottare per infrastrutture stradali alle linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna selvatica.
- per gli aspetti di tutela idrogeologica fare riferimento alla Scheda n. e, f relativa alle aree di sviluppo.

AR_7
- escluso insediamento di attività rientranti nell'elenco delle "Industrie insalubri di prima classe" di cui al D.M. 5/9/1994 e s.m.i. ,
- per gli aspetti di tutela idrogeologica fare riferimento alla Scheda n. 101 relativa alle aree di sviluppo.

AR_8
- escluso insediamento di attività rientranti nell'elenco delle "Industrie insalubri di prima classe" di cui al D.M. 5/9/1994 e s.m.i. ,
- per gli aspetti di tutela idrogeologica fare riferimento alla Scheda n. i relativa alle aree di sviluppo.

2- Limitazioni particolari per le aree di 'esclusione' e di 'osservazione' relative alle aree produttive insediate.

Le limitazioni si articolano su due tipi di aree di attenzione relative alle attività "critiche" rilevate:

- le aree di esclusione,



- le aree di osservazione.

Le indicazioni che seguono sono state declinate nelle aree di osservazione e di esclusione in ragione delle diverse situazioni riscontrate.

<b>Area A</b>
<i>Area di esclusione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- le destinazioni residenziali con relativo incremento di carico antropico non sono ammesse, fatta eccezione per le eventuali abitazioni del personale di custodia;</li><li>- le eventuali aree che implicino un'elevata frequentazione di pubblico, all'aperto ( aree di svago, ecc.) devono essere localizzate in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri , edifici, ecc.),</li></ul>
<i>Area di osservazione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- in caso di interventi lungo le sponde nelle aree agricole e produttive deve essere individuata una fascia di mitigazione ambientale lungo la sponda del Sessera con profondità non inferiore a m.20 che garantisca la tutela e conservazione dell'ambiente fluviale, la qualificazione dell'affaccio, l'accessibilità e, ove possibile, la fruizione mediante percorsi pedonali;</li><li>- è necessario il coordinamento intercomunale in sede di modifiche all'assetto viabilistico per l'accessibilità all'area produttiva Torame/Rondò al fine di rendere efficiente e funzionale la rete attuale in sintonia con le previsioni infrastrutturali di entrambi i comuni;</li><li>- per nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi/terziari/commerciali previsti, dovranno essere valutate le modalità di accesso veicolare e l'aumento del carico veicolare stesso, al fine di non aggravare la situazione in essere;</li><li>- è necessario il coordinamento tra i comuni di Serravalle Sesia e Borgosesia della coerenza dei rispettivi Piani di protezione civile ai fini della gestione del rischio industriale.</li></ul>

<b>Area B</b>
<i>Area di esclusione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- le destinazioni residenziali con relativo incremento di carico antropico non sono ammesse, fatta eccezione per le eventuali abitazioni del personale di custodia;</li><li>- per l'area di cascina Gianinetta, le destinazioni residenziali con relativo incremento di carico antropico non sono ammesse, ad eccezione del recupero dell'esistente e degli ampliamenti previsti per gli adeguamenti delle strutture esistenti;</li><li>- non sono ammesse aree che implicino un'elevata frequentazione di pubblico all'aperto (aree di svago, aree sosta ecc.) nelle aree per servizi.</li></ul>
<i>Area di osservazione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- in caso di interventi lungo le sponde nelle aree agricole e produttive deve essere individuata di una fascia di mitigazione ambientale lungo la sponda dello Strona di profondità non inferiore a m.20 che garantisca la tutela e conservazione dell'ambiente fluviale, la qualificazione dell'affaccio, l'accessibilità e ove possibile la fruizione mediante percorsi pedonali,</li><li>- è necessaria la individuazione di misure di mitigazione lungo la viabilità posta a ridosso del confine del Parco Monte Fenara (vedi scheda aree edificabili );</li><li>- è necessaria la concertazione con l'ente Parco in sede di Piano di protezione civile e di applicazione del Piano di monitoraggio della Variante (procedura di VAS) di</li></ul>

tutte le misure atte al controllo ed al monitoraggio delle aree produttive in oggetto mediante la definizione di indicatori e/o di specifiche azioni.

<b>Area C</b>
<i>Area di esclusione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- le destinazioni residenziali con relativo incremento di carico antropico non sono ammesse, fatta eccezione per le eventuali abitazioni del personale di custodia;</li><li>- frazione di Cesolo: le destinazioni residenziali con relativo incremento di carico antropico non sono ammesse, ad eccezione del recupero dell'esistente e degli ampliamenti previsti per gli adeguamenti delle strutture esistenti;</li><li>- non sono ammesse aree che implicino un'elevata frequentazione di pubblico all'aperto (aree di svago, aree sosta ecc.) nelle aree per servizi.</li></ul>
<i>Area di osservazione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- in caso di interventi lungo le sponde nelle aree agricole e produttive deve essere individuata una fascia di mitigazione ambientale lungo la sponda del rio di Pello di profondità non inferiore a m.10 che garantisca la tutela e conservazione dell'ambiente fluviale, la qualificazione dell'affaccio.</li></ul>

<b>Area D</b>
<i>Area di esclusione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- non sono ammesse nuove edificazioni, ma solo infrastrutture e/o opere di urbanizzazione.</li><li>- l'attività in essere alla data dell'adozione del Progetto Preliminare dovrà mantenere, all'interno della propria area aziendale, in efficienza nel tempo e monitorare le misure di contenimento delle vasche di stoccaggio dei prodotti, monitorare la situazione della falda e delle acque superficiali nell'area di osservazione con cadenza definita in sede di Piano di monitoraggio, prevedere la impermeabilizzazione superficiale dei piazzali e sistemi di raccolta in caso di sversamenti accidentali, prevedere in caso di modifica/ampliamento delle strutture sistemi stagni e controllabili per lo stoccaggio dei prodotti, prevedere in caso di trasformazione aziendale la bonifica completa delle aree.</li></ul>
<i>Area di osservazione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- è necessario il monitoraggio della situazione dell'acqua superficiale (del compluvio di Vanzone) e profonda (sorgente) in base alle normative vigenti e come da Piano di monitoraggio VAS,</li><li>- occorre la riduzione del carico da di agenti inquinanti legato non solo alla presenza dell'azienda, ma anche all'uso agricolo e residenziale delle aree interessate, applicando i disposti di cui al Regolamento regionale n.15/R -2006 art.6.</li></ul>

<b>Area E</b>
<i>Area di esclusione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- è necessaria la definizione di un senso unico lungo il tratto interessato della via Battisti fino all'immissione nel corso Vercelli, al fine di evitare un eccessivo carico con difficoltà di incrocio lunga la viabilità minore e di facilitare l'accesso ad eventuali mezzi di soccorso;</li><li>- per nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi/terziari/commerciali previsti, dovranno essere valutate le modalità di accesso veicolare e l'aumento del carico veicolare stesso, al fine di non aggravare la situazione in essere. Dovrà quindi</li></ul>



essere predisposta una conseguente valutazione delle azioni da intraprendere (localizzazione nuovi accessi, sensi di marcia, ecc) al fine di non aggravare la situazione in essere.
<i>Area di osservazione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- è necessaria la realizzazione del nuovo accesso dalla SP299 mediante breve bretella di raccordo che consenta una connessione funzionale e sicura rispetto alla rete viabilistica principale;</li><li>- per nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi/terziari/commerciali previsti, dovranno essere valutate le modalità di accesso veicolare e l'aumento del carico veicolare stesso, al fine di non aggravare la situazione in essere. Dovrà quindi essere predisposta una conseguente valutazione delle azioni da intraprendere (localizzazione nuovi accessi, sensi di marcia, ecc) al fine di non aggravare la situazione in essere.</li></ul>

<b>Area F</b>
<i>Area di osservazione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione del nuovo accesso dalla SP299 mediante breve bretella di raccordo che consenta una connessione funzionale e sicura rispetto alla rete viabilistica principale;</li><li>- controllo, per nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi/terziari/commerciali previsti, per i quali dovranno essere valutate le modalità di accesso veicolare e l'aumento del carico veicolare stesso, al fine di non aggravare la situazione in essere. Dovrà quindi essere predisposta una conseguente valutazione delle azioni da intraprendere (localizzazione nuovi accessi, sensi di marcia, ecc) al fine di non aggravare la situazione in essere.</li></ul>

<b>Area G</b>
<i>Area di osservazione</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>- in caso di interventi lungo le sponde nelle aree agricole e produttive deve essere individuata una fascia di mitigazione ambientale lungo la sponda del Sesia di profondità non inferiore a m.20 che garantisca la tutela e conservazione dell'ambiente fluviale, la qualificazione dell'affaccio, l'accessibilità e ove possibile la fruizione mediante percorsi pedonali;</li><li>- per nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi/terziari/commerciali che potranno essere previsti nell'area di osservazione, dovranno essere valutate le modalità di accesso veicolare e l'aumento del carico veicolare stesso. Dovrà quindi essere predisposta una conseguente valutazione delle azioni da intraprendere (localizzazione nuovi accessi, sensi di marcia, ecc) al fine di non aggravare la situazione in essere.</li></ul>