



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI VERCELLI

A.S.L. 11

CITTA' DI SERRAVALLE SESIA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. 13

L.R. n. 56/77 s.m.i. art. 17 - comma 7

VARIANTE STRUTTURALE PP1

L.R. n. 56/77 s.m.i. art. 17 - comma 4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 - Applicazioni e validità del piano	2
Art. 2 - Elaborati di Piano	3
TITOLO II° - PARAMETRI DI INTERVENTO	5
Art. 3 - Definizione dei parametri	5
Art. 4 - Applicazione dei parametri	11
TITOLO III° - TIPI DI INTERVENTO	12
Art. 5 - Definizione dei tipi	12
Art. 6 - Applicazione dei tipi e prescrizioni particolari	15
TITOLO IV° - USI DEL TERRITORIO	17
Art. 7 - Destinazioni d'uso	17
Art. 8 - Usi Pubblici	19
Art. 9 - Usi di interesse pubblico	22
Art. 10 - Usi residenziali	23
Art. 11 - Usi produttivi	24
Art. 12 - Usi agricoli	25
Art. 13 - Applicazione degli usi	28
TITOLO V° - MODALITA' DI INTERVENTO	29
Art. 14 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	29
Art. 15 - Intervento diretto	30
Art. 16 - Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	31
Art. 17 - Urbanizzazione del territorio	33
TITOLO VI° - TUTELA DEL TERRITORIO	35
Art. 18 - Tutela del territorio agricolo	35
Art. 19 - Vincoli e Rispetti	36
TITOLO VII° - NORME TRANSITORIE E FINALI	38
Art. 20 - Interventi in corso	38
Art. 21 - Recinzioni	39
Allegato A	40
Allegato B	42
Allegato C	43

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazioni e validità del piano

1. Il Piano Regolatore Generale si applica all'intero territorio comunale, in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, e con le finalità ivi formulate.
2. Il P.R.G., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, è sottoposto a revisione generale entro dieci anni dalla data della sua entrata in vigore, o a varianti parziali che, nel frattempo, per motivate ragioni, l'Amministrazione Comunale consideri necessarie.

Art. 2 - Elaborati di Piano

1. Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti elaborati:

1° - (L.R. 56/77) Art. 14, comma 1, punto 1

- 1A Relazione illustrativa
- 1B Analisi demografiche e socioeconomiche

2° - Art. 14, comma 1, punto 2

- 2A I Relazione geologica
- 2A II Indagine idrogeologica e previsioni di massima portata di piena
- 2A III (1-2) Geologia
- 2A IV (1-2) Geo ed idrogeologia
- 2A V (1-2) Problematiche geo ed idrogeologiche
- 2A VI (1-2) Propensione al dissesto
- 2A VII (1-2) Uso del suolo. Caratteri storico-ambientali
- 2A VIII (1-7) Usi e condizioni degli edifici
- 2A IX (1-3) Altezze degli edifici
- 2A X (1-3) Densità edilizie
- 2A XI (1-3) Proprietà comunali
- 2A XII Scheda dati quantitativi (mod. regionale)

2°bis - Elaborati integrati sulla base delle indicazioni del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio geologico:

- Elab. 2AI a Lap Relazione geologico – generale
- Elab. 2AI b Lap Relazione geologico – tecnica
- Tav. 2AIII a Lap Carta geomorfologica e della propensione al dissesto scala 1:10000
- Tav. 2AIII b Lap Carta della acclività scala 1:10000
- Tav. 2AIII c Lap Carta del rischio idraulico scala 1:10000
- Tav. 2AIV Lap Carta geoidrologica scala 1:10000
- Tav. 2AV Lap Carta delle problematiche geoidrologiche scala 1:10000
- Tav. 2AVI a Lap Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10000

3° - Art. 14, comma 1, punto 3

- 3A Inquadramento territoriale scala 1:25000
- 3B (1-2) Progetto del territorio extraurbano scala 1:10000
- 3C (1-7) Progetto del territorio urbano scala 1: 2000
- 3D (1-4) Beni storico-ambientali. Tipi di intervento scala 1: 1000

4° - Art. 14, comma 1, punto 4

- 4.1 Norme tecniche di attuazione.

5° - Art. 15, commi 6-7

5.1 Individuazione delle osservazioni scala 1: 5000

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 2AiaLap, 2AibLap, 2AVIaLap, 3B, 3C, 3D, 4.1., hanno valore giuridico fondamentale e costituiscono unico riferimento probante in caso di controversia.
Essi definiscono e normano i limiti e le condizioni, i parametri, gli usi, i tipi e le modalità di intervento in ogni area del territorio comunale.

TITOLO II° - PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 3 - Definizione dei parametri

1. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

1.1 Superficie territoriale (St)

Riguarda gli interventi realizzati mediante strumento urbanistico esecutivo e intervento edilizio unitario e consiste nell'intera superficie delimitata dalle tavole di Piano, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le opere di urbanizzazione ad esclusione della viabilità pubblica esistente e delle aree demaniali.

1.2 Superficie fondiaria (Sf)

In caso di intervento diretto, è costituita da quella parte di area classificata con le destinazioni previste nelle tavole di P.R.G.

In caso di interventi realizzati mediante strumento urbanistico esecutivo e intervento edilizio unitario, la Sf consiste in quella parte di area che residua dalla superficie territoriale deducendovi le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

1.3 Superficie minima di intervento (Sm)

E' costituita dall'area minima alla quale deve essere esteso l'intervento previsto dal piano.

Essa è definita con apposite delimitazioni e/o con specifiche disposizioni negli elaborati di piano.

Tali delimitazioni o disposizioni possono essere oggetto di parziali modifiche e perfezionamenti derivanti dalle condizioni dello stato di fatto, e necessari ad una migliore funzionalità dell'intervento, anche in relazione del contesto circostante.

1.4 Superficie Utile (Su)

Per gli edifici, o parti di essi destinati agli usi di cui alle lettere b), c), e1), g), h), m) dell'art. 7 delle presenti norme, indipendentemente dalla classificazione prevista dal P.R.G. per l'area di intervento, e di cui alle lettere c), f1), f2) ed l), sempre dell'art. 7 che si trovino in zona residenziale, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani fuori ed entro terra, ad esclusione delle superfici accessorie destinate a:

- a) volumi tecnici e locali destinati agli impianti con dimensioni non superiori a 20 mq. ed altezza interna inferiore e/o uguale a 2,50 ml.;
- b) corpi scale, vani ascensori/montacarichi che identificano la distribuzione verticale ad ogni piano dell'edificio e siano a servizio di più unità immobiliari;

- c) sottotetti con altezza interna media inferiore a 2,40 ml. e con aperture finestrate, solo in forma di luci, inferiori a mq. 0,36 che verifichino rapporti aeroilluminanti comunque inferiori ad 1/20 della superficie utile servita;
- d) balconi, logge chiuse da tre lati con profondità non superiore a 2,50 ml. e porticati aperti almeno su due lati;
- e) autorimesse, cantine, lavanderie, legnaie e deposito cicli di servizio dell'edificio di altezza interna non superiore a 2,40 ml e per una superficie utile non superiore a mq 30,00 per ogni unita' immobiliare;
- f) le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile totale.
- g) Locali adibiti ad autorimessa e/o cantina – deposito completamente interrati o seminterrati che non emergano dal piano di campagna originario di ml.1,20 all'estradosso del solaio.
- h) Locali per impianti tecnologici a servizio del fabbricato fino ad un limite massimo di mq.20,00.

Le altezze interne massime previste alle lettere a, c, e, devono essere misurate all'intradosso del solaio strutturale di copertura con esclusione del riferimento all'eventuale ribasso sottotrave e/o di controsoffittature.

Sono considerati seminterrati i locali che non emergono dal piano del terreno sistemato con una altezza media superiore alla metà della loro altezza netta complessiva.

Per gli edifici, o parti di edifici, destinati agli altri usi, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra con esclusione dei vani per impianti tecnologici e per locali interrati o seminterrati adibiti a deposito, magazzino e/o stoccaggio, per i quali sia esclusa la presenza continuativa di manodopera e con obbligo di trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ai pubblici registri della proprietà immobiliare.

1.5 Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta è la parte di superficie fondiaria costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 ml dal filo di fabbricazione.

1.6 Altezza delle fronti (Hf)

L'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra le quote medie del terreno afferente la fronte, così come risulta dal progetto di sistemazione approvato, e la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura, o,

se più alte, la quota media del bordo superiore della linea di gronda o la sommità dei parapetti nel caso di copertura piana.

In ogni caso l'altezza di ciascun fronte non potrà eccedere di oltre m 1,60 l'altezza massima di cui al successivo punto 1.7.

1.7 Altezza massima dell'edificio (H)

L'altezza degli edifici è data dal rapporto tra lo sviluppo della superficie di ogni singolo prospetto e la relativa base.

Per la determinazione dello sviluppo dei prospetti, la loro altezza è quella compresa tra la linea di spiccato e l'intradosso, se obliquo o curvilineo alla sua quota media, del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Ai fini della definizione morfologica degli edifici l'altezza è quella misurata tra la linea di spiccato e la linea di imposta della copertura a falde o del cornicione della copertura piana.

Il piano di spiccato non dovrà superare la quota di 1,20 ml rispetto al piano di campagna originario.

Nel caso il piano di spiccato superasse la quota sopra indicata, l'altezza massima sarà calcolata dal piano di campagna originario.

Ove prescritta, essa è espressa dalle tavole di P.R.G. per ogni area di intervento sotto forma di numero dei piani abitabili e corrisponde al valore metrico risultante dal seguente calcolo:

$$H = n^{\circ} \text{ piani} \times \text{ml. } 3.00 + \text{ml. } 1.20.$$

Ove l'altezza preesistente abbia valori superiori a quelli espressi dal piano, essa potrà essere mantenuta, anche in sede di attuazione degli interventi consentiti dal piano stesso.

1.8 Volume (V)

Rientrano nella definizione di volume tutti gli spazi chiusi almeno da tre lati.

Il volume di un fabbricato risulta dalla sua complessiva superficie utile (S_u) moltiplicata per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento ad intradosso - se obliquo o curvilineo nel punto medio - del solaio dell'ultimo piano abitabile).

Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0.30.

1.9 Area cortilizia a verde privato

E' quella parte di superficie fondiaria S_f , non occupata dalla superficie coperta S_c , che deve essere destinata a verde privato.

Essa dovrà essere sistemata a verde e piantumata e non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria S_f nelle zone destinate agli usi residenziali e al 10% nelle zone destinate agli usi commerciali e produttivi.

Qualora prevista dalle tavole di piano, tale area è vincolante sia come ubicazione che come dimensione (anche qualora sia superiore alla

percentuale sopra fissata che dovrà comunque essere rispettata). Tale area potrà essere pavimentata solo per la parte strettamente indispensabile alla accessibilità agli edifici.

Quando non prevista dalle tavole di piano, l'area cortilizia a verde privato può essere trasferita in area "orti e giardini" adiacente e della stessa proprietà.

1.10 Rapporto di copertura (Q)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f e/o superficie territoriale S_t .

1.11 Indice di fabbricabilità (If)

Rappresenta il volume (V) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie di intervento, fondiaria (S_f) o territoriale (S_t), e si applica all'intera area classificata o delimitata nelle tavole di piano.

Ove già preesista con valori superiori a quelli espressi dalle tavole di piano, esso potrà essere mantenuto, anche in sede di attuazione degli interventi consentiti dal piano stesso.

In ogni caso il rapporto di copertura massimo non dovrà superare il 40% nelle zone ad uso residenziale.

1.12 Indice di utilizzazione (Iu)

Rappresenta la superficie utile (S_u) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie di intervento, fondiaria (S_f) o territoriale (S_t), e si applica all'intera superficie classificata o delimitata nelle tavole di piano.

1.13 Indice di visuale libera (VI)

L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto minimo che deve esistere fra la distanza (D) delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, o dalla mezzera stradale per le fronti verso strada, e l'altezza massima consentita nella zona dal P.R.G.

Tale rapporto non potrà essere inferiore a 0,5 con le eccezioni e precisazioni che seguono.

L'indice VI si applica soltanto alle fronti finestrate, intendendosi come tali anche le parti viciniori alle aperture vere e proprie, per una striscia convenzionale su ciascuno dei lati di m 1,50 per parte, un settore sottostante di almeno m 2,50 e l'intero settore superiore.

Per gli interventi prospicienti aree già insediate, il distacco risulterà dalla applicazione dell'indice VI alle sole fronti delle nuove costruzioni.

Il distacco tra le fronti di nuovi fabbricati o di uno stesso fabbricato o verso fabbricati preesistenti, anche qualora una sola delle fronti sia finestrata, risulterà dalla somma dei rispettivi distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti, e non potrà essere inferiore a ml 10.00.

L'indice VI non si applica:

- per le fronti prospicienti di uno stesso edificio e prive di finestre;
- per le fronti come sopra ma dotate soltanto di finestre a corredo di locali non abitabili o di locali accessori, per le quali va comunque assicurato un distacco minimo di ml 6,00;
- per fronti derivate da rientranze di uno stesso corpo di fabbrica, purchè tali sagomature abbiano larghezza almeno doppia della loro profondità;
- nel caso di allineamenti fissi previsti da strumenti urbanistici esecutivi, o stabiliti dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia al fine di una migliore coerenza dell'edificio con l'ambiente circostante e semprechè venga rispettata una distanza minima di ml 10.00 tra fronti finestrate di edifici antistanti;
- verso i confini di aree destinati a "orti e verdi urbani" della medesima proprietà;
- verso l'area "agricola" della medesima proprietà;
- per aggetti di gronda, balconi e pensiline non superiori a ml.1,50;
- quando si e' in presenza di fabbricati completamente interrati.

1.14 Costruzione in aderenza

E' consentita qualora preesista in area finitima un edificio costruito a confine, che presenti parete o parti di parete non finestrata, e per una estensione che non superi la superficie di tale parete o parte. E' consentita inoltre qualora lo prevedano gli strumenti urbanistici esecutivi.

1.15 Distanza dai confini

Di norma il distacco dai confini e di zona e di proprietà non potrà essere inferiore a ml 5.00, fatte salve le diverse prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, precisate al successivo Titolo III.

E' comunque ammessa la costruzione a confine di proprietà, previo assenso del confinante, di edifici che presentino facciate non finestrate, .

E' inoltre ammessa la costruzione a confine di zona allorquando tutte le zone interessate dall'intervento siano considerate omogenee in quanto appartenenti allo stesso ambito, residenziale : zone A, B1, B2 e C ; produttivo : zone B4 e D.

1.16 Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie sono definite in sede di strumento urbanistico esecutivo.

Ove non previsto lo strumento urbanistico esecutivo (aree soggette ad intervento edilizio diretto e intervento edilizio unitario), sono sempre consentite le seguenti:

- i) costruzione isolata, costituita da una o più (con un massimo di quattro) unità immobiliari;

s) costruzione a schiera costituita da più unità immobiliari, aggregate in orizzontale, e provviste di collegamenti con l'esterno indipendenti per ogni unità.

Ove specificamente previsto dalle tavole di piano, è ammessa anche la seguente:

l) costruzione in linea, costituita da una o più "insiemi" di unità immobiliari aggregati in orizzontale, e serviti ognuno da propri collegamenti verticali.

Art. 4 - Applicazione dei parametri

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni generali, relative ai vari parametri, le tavole di P.R.G. definiscono e descrivono determinati valori specifici per le singole aree di intervento, riferiti alle diverse destinazioni d'uso, alle diverse modalità di intervento e alle apposite delimitazioni di ambito di applicazione.
2. I parametri sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme. Le modifiche di proprietà o 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.
3. L'indice di utilizzazione fondiaria (I_u) e l'indice di fabbricabilità (I_f) vengono calcolati utilizzando la superficie fondiaria (S_f) nel caso di intervento diretto e la superficie territoriale (S_t) nel caso di intervento soggetto a SUE.
4. Il rapporto di copertura (Q) nel caso di interventi soggetti a SUE viene calcolato applicando come parametro di riferimento la superficie territoriale (S_t).

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 Conservativo (RC1);
 - Risanamento Conservativo (RC2);
 - Ristrutturazione Edilizia (REA, REB, REC);
 - Demolizione (D);
 - Demolizione con ricostruzione (DR);
 - Nuova Edificazione (NC, AS1, AS2)
 - Ristrutturazione Urbanistica (RU);
 - Nuovo Impianto (NI).

2. Gli interventi di cui al precedente comma sono definiti dalla Circ. Reg. 5/SG/URB del 27/4/84 e, per quanto riguarda i tipi RC2, REA, REB, REC, D, DR. NC, AS1, AS2, RU, NI, ulteriormente specificati ed integrati dai commi seguenti.

3. Gli interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO potranno prevedere la realizzazione di nuovi elementi distributivi (scale e ascensori) esterni qualora ciò sia indispensabile agli adeguamenti funzionali e di sicurezza imposti dalle leggi vigenti in materia e semprechè l'intervento sia coerente al rispetto dell'impianto tipologico originario e non coinvolga, strutturalmente e formalmente, gli "elementi di interesse" individuati dalle tavole di piano.

4. Gli interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sono articolati in:
 - 4.1 Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) prevede modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, ma non configurano aumenti di superfici e volumi.

 - 4.2 Ristrutturazione edilizia di tipo B (REB), che prevede 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.

La demolizione con ricostruzione che sarà realizzata nel rispetto dei parametri fissati dal Piano per la specifica area di intervento e che potrà prevedere il mantenimento della Su preesistente, anche qualora superi quella consentita, e dei distacchi dai confini preesistenti, anche qualora risultino inferiori a quelli prescritti.

Il tipo di intervento ammette, oltre alle trasformazioni interne ed esterne necessarie a soddisfare ogni esigenza igienica e funzionale:

- a) l'elevazione della quota media di copertura fino ad un massimo di ml 1.00 ogni qualvolta l'imposta della copertura esistente non sia superiore a ml. 1,00 da piano pavimento
- b) l'ampliamento e/o la sovrarelevazione con addizioni esterne una tantum aderenti all'edificio, le quali saranno contenute nel limite di 50 mq di Su e comunque di 150 mc di Volume.

Entrambi gli interventi dovranno rispettare un distacco dai confini di proprietà pari a ml 3.00 oppure inferiore previo assenso del vicino.

Inoltre dovranno rispettare un distacco dai confini di zona pari a ml 3.00 .Tale norma non si applica per gli interventi compresi nelle zone residenziale A, B1 , B2 e C qualora siano preesistenti distanze inferiori da confini zona di altre zone residenziali o di zone per usi agricoli E1, E3 ed E4

E' comunque sempre ammesso l'ampliamento una tantum, con creazione di non più di una nuova unità immobiliare, realizzato anche superando i limiti di Su e di Volume ma nel rispetto dei distacchi sopra fissati, qualora l'intervento venga proposto attraverso Piano di Recupero di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77.

In alternativa agli ampliamenti di cui sopra, il tipo di intervento potrà prevedere il mutamento agli usi consentiti dal piano di ex rustici (stalle, fienili, legnaie), porticati, logge aperte e sottotetti.

In questo caso, così come in quello sopracitato di recupero dei sottotetti, 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.

4.3 Ristrutturazione edilizia dei bassi fabbricati (REC), che riguarda piccoli edifici incoerenti con il tessuto storico in cui sono stati realizzati. Il progetto degli interventi di cui ai precedenti punti, 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.

Non sono ammessi interventi che si rivolgano esclusivamente al recupero di tali edifici, se non in caso di demolizione senza ricostruzione.

5. Gli interventi di DEMOLIZIONE sono articolati in:

5.1 Demolizione senza ricostruzione (D), che riguarda gli interventi rivolti a rimuovere edifici esistenti privi di valore formale e funzionale.

Ove prescritta dalle tavole di piano essa riguarda piccoli fabbricati di natura superfettativa, incompatibili con il tessuto storico circostante, la cui demolizione concorre alla ricostituzione e valorizzazione del sito.

5.2 Demolizione con ricostruzione (DR) che riguarda gli interventi rivolti alla parziale o totale sostituzione di edifici non meritevoli di conservazione con altri realizzati in conformità a parametri e prescrizioni di piano.

6. Gli interventi di NUOVA EDIFICAZIONE sono articolati in:

6.1 Nuova costruzione (NC), come definito dalla citata Circ. Reg. 5/SG/Urb del 27.4.84.

6.2 Ampliamento di edifici esistenti (AS1), che prevede la realizzazione di addizioni esterne aderenti all'edificio che saranno realizzate nel rispetto dei parametri generali e prescritti per la specifica area di intervento, o in alternativa, nel caso di abitazioni uni e bifamiliari esistenti al 29/5/95, attraverso l'ampliamento e/o sopraelevazione "una tantum" che sarà contenuto nei limiti di mq 50 di Su o comunque mc 150 di Volume, e comunque di un $I_f = 3$ mc/mq, oltre a rispettare ogni altro parametro generale e prescritto per la specifica area di intervento.

6.3 Ampliamento di edifici esistenti con la realizzazione di bassi fabbricati (AS2) e/o costruzione di bassi fabbricati che dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il fabbricato sarà realizzato di norma con copertura inclinata a doppia falda;
- b) l'altezza max interna non potrà superare i ml.2,40;
- c) l'estradosso del colmo non potrà superare i ml. 3,00;
- d) il fabbricato di norma realizzato a non meno di ml. 3,00 dal confine, potrà, in caso di accordo tra proprietà finitime, essere realizzato a confine o a distanza inferiore a quella di norma; rimanendo fermo che le pareti così realizzate non saranno comunque considerate ai fini del calcolo della visuale libera.

7. Gli interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) sono 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. Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

8. Gli interventi di NUOVO IMPIANTO (NI) sono quelli rivolti alla utilizzazione di aree inedificate secondo i parametri generali e specifici prescritti dal P.R.G.
Nel caso della costruzione di bassi fabbricati di cui al punto 6.3, vale la norma per la distanza dai confini espressa alla lettera d) dello stesso punto.

Art. 6 - Applicazione dei tipi e prescrizioni particolari

1. Fermo restando il rispetto delle leggi 29 giugno 1939 n. 1497 e 1° giugno 1939 n. 1089, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque consentiti.
Sempre nel rispetto delle leggi sopracitate, nell'intero territorio comunale gli interventi sulle coperture degli edifici debbono costantemente uniformarsi alla tradizione e al paesaggio locale.
2. Il P.R.G. individua gli edifici che sono soggetti agli specifici tipi di intervento stabiliti negli elaborati in scala 1:1000 e 1:2000. Ove non specificamente prescritto il tipo di intervento, sono ammessi i tipi REA, REB, REC, D, DR, NC, AS1, AS2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione DR non sono ammessi per gli edifici soggetti ad interventi di tipo RC1, RC2, REA.
3. Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo di tipo RC1 e RC2 sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - l) A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, i progetti relativi agli interventi di restauro (RC1) dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:
 - a) rilievo dei fronti esterni e interni;
 - b) sezioni stradali ed altimetria-volumetria dello immediato intorno (scala 1:100 o 1:200);
 - c) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante da recuperare (muri, recinzioni, dislivelli, pavimentazioni, selciati, ecc.);
 - d) rilievo a semplice contorno in scala non inferiore a 1:50 di ogni particolare interno ed esterno di interesse architettonico e stilistico, onde evidenziare gli eventuali processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo. Tale rilievo deve indicare i tipi di pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, ecc.;
 - e) documentazione storica e storiografica: planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc. (ovunque e per quanto reperibili);
 - f) documentazione fotografica degli esterni e degli interni, dell'insieme e dei singoli elementi, interessati dall'intervento.

- II) I progetti relativi ad interventi di risanamento conservativo (RC2) dovranno essere corredati almeno dalla documentazione di cui alle lettere a), c), d), f) del precedente punto I).
- III) Il rilievo ed il progetto di intervento evidenzieranno, oltrechè i criteri di recupero e valorizzazione degli elementi di interesse indicati dalle tavole di piano (prospetti, muretti e recinzioni, pavimentazioni, elementi puntuali), ogni ulteriore elemento emerso in sede di rilievo la cui conservazione concorre alla valorizzazione complessiva. In particolare dovranno essere messi in evidenza i processi di trasformazione dell'immobile in modo da poter valutare la compatibilità o la incompatibilità architettonica e funzionale degli eventuali corpi aggiunti allo organismo originario e, in generale, la coerenza degli interventi proposti.
4. All'interno delle zone storiche perimetrare nelle tavole di piano (centri storici e nuclei di antica formazione) tutti gli interventi consentiti dovranno uniformare colori, materiali e partitura dei prospetti, così come la configurazione planivolumetrica, al contesto architettonico ed ambientale in cui l'intervento è inserito. In tali zone è inoltre prescritta l'adozione di pavimentazioni coerenti con il carattere dell'impianto storico o il loro restauro e ripristino ove preesistano in tutto o in parte.
5. All'interno delle zone di cui al precedente comma, gli interventi di Ristrutturazione edilizia totale (REB), previsti dalle tavole di piano, potranno essere realizzati mediante Piano di Recupero.
6. I prospetti degli edifici e gli elementi di interesse individuati nelle tavole di piano, sono soggetti ad intervento di Risanamento Conservativo (RC2).
7. All'interno delle zone di cui al comma 4, gli accessori potranno essere realizzati o attraverso il recupero di edifici esistenti o con addizioni completamente interrate. Le aree sovrastanti tali addizioni saranno sistemate o pavimentate con coerenza ai caratteri dell'impianto storico.
8. Gli ampliamenti previsti dall'art.5 comma 4.2 lettera b, nelle zone di cui al precedente comma 4, potranno solo prevedere il mutamento agli usi consentiti dal piano di ex rustici, porticati e logge aperte.

TITOLO IV° - USI DEL TERRITORIO

Art. 7 - Destinazioni 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
- e2) Abitazioni al servizio della attività agricola
- f1) Attività commerciali al minuto
- f2) Attività commerciali all'ingrosso
- g) Uffici e studi professionali
- h) Attività di credito e assicurazione
- i) Esposizioni, mostre e fiere
- l) Pubblici esercizi
- m) Attività alberghiere in genere e residenze collettive per comunità simili
- n) Artigianato di servizio e produttivo di cui all'elenco allegato A alle presenti norme
- o) Industria e artigianato produttivo
- p) Distribuzione di carburante
- q) Attività di conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli, esercizio di macchine agricole ed altre attività analoghe di servizio alla attività agricola anche non connesse ad aziende agricole
- r) Stalle e allevamenti in genere, esclusi quelli suinicoli
- s) Attività estrattive
- t1) Servizi ed impianti dell'azienda agricola, quali rustici, fienili, depositi, silos, ecc.
- t2) Stalle ed edifici in genere per allevamenti integrativi della attività agricola dell'azienda.

2. Le destinazioni d'uso di cui al precedente comma sono consentite, secondo le prescrizioni di cui ai successivi articoli, in base alle classificazioni di piano, nelle seguenti zone:

- Zone A, che comprendano le zone residenziali dei centri e dei nuclei storici;
- Zone B, che comprendono le zone residenziali insediate (B1), le zone residenziali da insediare di completamento (B2), le zone commerciali e per pubblici esercizi insediate (B3) e le zone produttive insediate (B4);
- Zone C, che comprendono le zone residenziali da insediare di nuovo impianto;

- Zone D che comprendono le zone produttive di nuovo impianto;
- Zone E, che comprendono le zone agricole normali (E1), le zone agricole di salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali (E2), le zone agricole inedificabili (E3), gli orti urbani (E4);
- Zone F, che comprendono le zone per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.

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 le strade, i loro nodi e le relative fasce di rispetto.
Tali aree sono destinate al potenziamento e alla protezione della rete stradale e delle relative attrezzature, compresi i parcheggi. La loro indicazione grafica di P.R.G. ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi.
Nelle aree destinate alla viabilità nelle tavole di piano è ammessa oltre alla realizzazione di recinzioni o delimitazioni con le caratteristiche definite al punto 2 art.21 regolamentate da atto di impegno unilaterale, anche la costruzione di cabine di trasformazione elettriche.
3. La sezione minima delle strade di nuova realizzazione è stabilita in ml 10,00 complessivi, fatte salve diverse specifiche previsioni degli elaborati di piano.
La sezione minima è riducibile a ml 7,00 nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L. 3267/23 e può essere ulteriormente ridotta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, 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 ml 5,00 per i due sensi di marcia e di ml 3,50 in caso di senso unico.
Dovrà inoltre essere garantita una sezione complessiva non inferiore a ml 4,00 per i percorsi pedonali, ciclabili e le mulattiere.
Le strade non pubbliche dovranno in ogni caso avere una sezione non inferiore a ml 5.00
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. La chiusura degli accessi carrai, lungo le strade statali e provinciali, dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno ml 5.00. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere tale arretramento anche lungo le strade comunali, ove lo rendano necessario le condizioni del traffico e le caratteristiche preesistenti.
6. Nelle aree di rispetto stradale è consentita la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti, purchè i loro accessi di collegamento si trovino alla distanza prescritta per i vari tipi di strade.
Tali impianti, siano essi esistenti o di nuova costruzione, potranno essere dotati di fabbricati di servizio che saranno realizzati nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- 1) H (altezza massima) = ml 5,50
- 2) D (distanza minima dai confini) = ml 5,00
- 3) Su (superficie utile massima realizzabile - escluse le pensiline) = mq 200,00.

7. Le aree di rispetto stradale fanno parte delle superfici fondiaria e territoriale, ai fini del calcolo degli indici If e Lu, in base alle specifiche classificazioni di 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 nella parte opposta a quella della viabilità esistente o prevista, semprechè ciò sia coerente con le altre prescrizioni di Piano.

9. I servizi sociali ed attrezzature a livello comunale comprendono:

- I) servizi ed attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- II) servizi ed attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- III) parchi, attrezzature per il gioco, lo sport, il tempo libero, ecc.;
- IV) parcheggi pubblici.

10. I parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. potranno essere attuati anche attraverso interventi che prevedano la realizzazione 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.

11. Gli impianti e le attrezzature tecniche e generali comprendono:

- attrezzature ed impianti per l'approvvigionamento idrico, elettrico, per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti per la pubblica discarica, per il trasporto pubblico e, in genere, ogni impianto tecnico di servizio urbano;
- i cimiteri.

12. Si considerano usi compatibili con quelli di cui al precedente comma 9, punti I e II, le abitazioni per direzione, esercizio e custodia, purchè con superficie utile non maggiore di mq 150 e in ragione di una unità per ogni servizio o attrezzatura.

13. Gli usi di cui al presente articolo, ed ogni altra opera di urbanizzazione di cui all'art. 51 della L.R. 56/77, possono essere realizzati sia su area appositamente classificata nelle tavole di piano, sia su area senza specifica destinazione ad uso pubblico, rispettando i parametri e

prescrizioni stabiliti per le varie zone dal P.R.G., fatta eccezione per le altezze e per gli indici di fabbricabilità (If) e di utilizzazione (Iu).

In particolare, le cabine elettriche, telefoniche, del gas e degli acquedotti, fatto salvo verso i confini stradali, prescindono anche dal rispetto dell'Indice di Visuale libera.

Tali cabine, qualora realizzate in elevazione, dovranno per contro mantenere una distanza non inferiore a ml 25,00 da edifici soggetti a Restauro (RC 1).

Le aree interessate da tali usi dovranno comunque essere nella piena disponibilità della Pubblica Amministrazione e delle Aziende ed Enti competenti, o interessate da atti pubblici che ne sanciscano tale disponibilità.

14. E' data facolta' di costruire a confine verso gli spazi di uso pubblico e pubblici individuati dal PRGC, escluso quelli destinati alla viabilita', previo accordo con il confinante e stipula di convenzione con il Comune.

A parziale deroga di quanto sopra, è possibile costruire a confine verso spazi pubblici quando si è in presenza di lotti interclusi con fronti non superiori a ml.10,00, determinati da allineamenti di edifici esistenti su fronte strada.

Art. 9 - Usi di interesse pubblico

1. I servizi, le attrezzature e 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 i parametri e le prescrizioni generali e specifiche di Piano.
2. Il Piano Regolatore assicura ed individua cartograficamente la dotazione di aree per “usi di interesse pubblico” di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private assoggettate all’uso pubblico o per la quali è previsto l’assoggettamento ad uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all’entità degli insediamenti previsti.
3. Nel caso di S.U.E. deve essere prevista, ove non indicata in cartografia, la cessione e/o dismissione gratuita di aree per l’urbanizzazione di interesse pubblico, in misura rapportata all’incremento di carico urbanistico.
4. Qualora non sia possibile la cessione di aree per l’urbanizzazione di interesse pubblico, è consentita la corresponsione dell’equivalente monetizzazione degli standars ex art.21 della L.R.56/77.
5. Le aree di interesse pubblico non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell’area stessa; le aree destinate a verde, a gioco ed allo sport possono tuttavia essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l’esercizio dell’interesse pubblico dell’area vincolata.
6. La realizzazione delle opere necessarie per l’esercizio dei singoli servizi è effettuata dall’Amministrazione competente; tale realizzazione può, per altro, essere concessa e commessa a soggetti privati attraverso idonea convenzione; questa deve definire anche le modalità di uso e comunque garantire l’uso e l’interesse pubblico.
7. I parcheggi di interesse pubblico di progetto possono prevedere, attraverso un progetto di sistemazione dell’intera area destinata dal piano, la realizzazione di edifici di ricovero, deposito e servizi, con superficie coperta non superiore al 6% dell’area di intervento e con altezza H non superiore a ml 5.50.

Art. 10 - Usi residenziali

1. Costituiscono e sono compatibili con l'uso residenziale le destinazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e1), f1), g), h), i), l), m), n) dell'art. 7 delle presenti norme.
2. Le destinazioni di cui al presente articolo sono consentite nelle zone A, B1, B2, C dell'art. 7 delle presenti norme.
Nelle zone B3 dell'art. 7 sono ammesse esclusivamente le destinazioni di cui alla lettera l) ed f1), e per la nuova edificazione si utilizzeranno gli indici previsti per gli usi produttivi insediati.
3. Qualora non sussistano adeguate condizioni di accessibilità veicolare e di sosta, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può limitare o negare la concessione per destinazioni di cui alle lettere i), m), n) all'interno delle zone A del citato art. 7.

Art. 11 - Usi produttivi

1. Costituiscono uso produttivo le destinazioni di cui alle lettere a), b), c), d), f2) n), o), p), q) dell'art. 7 delle presenti norme.
2. E' compatibile con l'uso produttivo la destinazione commerciale, limitata alla vendita di prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e semprechè gli spazi ad essa destinati non superino il 15% della Superficie utile complessiva dell'insediamento, con una superficie max di vendita non superiore a mq.250,00.
3. Gli usi di cui ai precedenti commi sono consentiti nelle zone B4 e D dell'art. 7 delle presenti norme.
Le tavole di piano individuano inoltre le zone B3 nelle quali sono consentite esclusivamente le destinazioni di cui alle lettere f1), f2), l) del citato art. 7.
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 non superiore a mq 150.
5. La realizzazione di nuove attività commerciali al minuto, e gli ampliamenti di quelle esistenti, sono comunque consentite in coerenza allo specifico piano di settore e alle leggi vigenti.
6. Le attività produttive insediate in lotti di superficie superiore a mq 10.000, che siano dismesse in tutto o in parte, potranno essere riutilizzate con le destinazioni d'uso di cui al comma 1 del presente articolo, a seguito di intervento urbanistico (S.U.E.) preventivo di iniziativa privata o pubblica.
7. L'attuazione delle aree D e il riutilizzo delle aree B4 situate lungo SS299, devono necessariamente prevedere soluzioni di accesso a salvaguardia dei flussi di traffico lungo l'asse viario.
8. Per tutte le aree D sono consentite:
 - a) l'edificazione in aderenza previo assenso del confinante;
 - b) un'altezza max di ml.11,00 (con esclusione di silos, torri, ciminiere, antenne, volumi tecnici in genere);
9. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto e a file sfalsate.

Art. 12 - Usi agricoli

1. Costituiscono e sono compatibili con l'uso agricolo le destinazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e2), p), q), r), t1), t2), dell'art. 7 delle presenti norme.
2. Nelle zone E1 (agricole normali) sono consentite tutte le destinazioni di cui al precedente comma.
E' altresì ammissibile individuare in queste zone aree per la realizzazione di depositi temporanei, per una superficie non superiore a mq. 500,00, entro il raggio di ml.100,00 dall'attività principale, a seguito di usi consentiti da decreto autorizzativo sovracomunale.
3. Nelle zone E2 (agricole di salvaguardia) sono consentite le destinazioni di cui al comma 1, con esclusione di quelli di cui alle lettere p) ed r).
4. Nelle zone E3 (agricole ed altre inedificabili) sono consentite le destinazioni di cui al comma 1 esclusivamente in caso di recupero di edifici esistenti.
5. 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.
Tali destinazioni potranno altresì occupare la zona E1 retrostante per una profondità non superiore a ml 20.00.
L'edificazione nelle aree così destinate potrà prevedere oltre agli impianti di erogazione e le relative pensiline, un edificio per i locali di servizio come stabilito al comma 6 dell'art. 8.
6. Per gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 ed E3 destinati ad usi diversi dall'uso agricolo, o che non siano più recuperabili, o vengano dismessi da tale uso, è consentito il mantenimento dell'uso esistente o la destinazione agli usi residenziali di cui al precedente art. 10 attraverso i tipi di intervento MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, come definiti all'art. 5 delle presenti norme o prescritti dalle tavole di piano.
Per gli edifici accessori di cui al comma 1.4 dell'art. 3 esistenti nelle zone E1 ed E2, è prevista la possibilità di un ampliamento una tantum pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo pari a 20 mq e con un minimo comunque consentito di 10 mq.
7. Le tavole di piano individuano, all'interno delle zone E2, le aree di salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali.
In tali aree, oltre al recupero degli edifici esistenti come precisato al comma precedente, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici esclusivamente al servizio di aziende agricole esistenti e già dotate di fabbricati ad uso abitativo.

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con materiali, caratteri tipologici e architettonici tipici degli insediamenti rurali della zona circostante.

8. Le aree individuate dalle tavole di piano come orti e verdi urbani sono destinate a sistemazioni a verde ed alla utilizzazione orticola. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni fatta eccezione per i capanni di ricovero degli attrezzi nei limiti di un rapporto di copertura non superiore al 5% e con un limite massimo di Superficie utile pari a 15 mq e con altezza massima come stabilita ai punti a), b) c) del comma 6.3 dell'art. 5.

In tali aree e' comunque ammessa la realizzazione di serre mobili a carattere temporaneo con un rapporto di copertura fondiario non superiore al 20% ed una altezza massima pari a ml. 240

Nelle aree a orti verde urbano è altresì ammessa la realizzazione di piscine, campi gioco e parcheggi interrati o seminterrati quali pertinenze dei fabbricati residenziali, purchè, quest'ultimi, opportunamente mascherati e nel rispetto della condizione ambientale del luogo.

Nelle aree di cui al presente articolo è prescritta la conservazione del verde, anche arborato e nelle forme di arredo esistenti di pregio; la sistemazione dell'area, conseguente agli interventi ammissibili, dovrà prevedere un'idonea sistemazione a giardino o a parco con la piantumazione di alberi a basso o alto fusto, nel rispetto delle disposizioni comunali.

9. L'applicazione degli indici stabiliti dalle tavole di piano è soggetta alle seguenti disposizioni:

- E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purchè condotti dal richiedente e compresi nel territorio comunale.
- Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di area a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.
- Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.
- Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.
- Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

- E' consentito l'intervento edificatorio nel territorio agricolo anche ai conduttori part-time, purché proprietari di almeno 1 giornata piemontese nel caso di costruzione di capanno connesso alla conduzione del fondo, anche in muratura, col limite massimo di mq 25 di superficie coperta e con un'altezza massima come stabilita al precedente comma 8, nel rispetto delle distanze dai confini, minimo ml 5, e la preventiva costituzione del vincolo non aedificandi, su tutta la giornata e/ giornate asservite all'esecuzione dell'intervento.
 - E' consentita la realizzazione di autorimesse a servizio delle abitazioni esistenti nelle frazioni e nuclei con le seguenti prescrizioni:
 - a) l'autorimessa deve essere legata all'alloggio da vincolo pertinenziale trascritto ai Registri Immobiliari;
 - b) la copertura sarà a capanno o padiglione con altezza in colmo non superiore a m 3.00.
 - c) la superficie netta non potrà superare i mq 25 per alloggio esistente;
 - d) i materiali ed i colori adottati dovranno essere conformi alla tradizione e alle preesistenze circostanti.
10. Le destinazioni di cui alla lettera s dell'art. 7 sono consentite ai sensi e con le procedure di cui alla L.R. 22 novembre 1979 n° 69, attraverso specifica variante al P.R.G. in conformità all'ultimo comma dell'art. 3 della stessa legge.
- Tale variante sarà adottata a seguito di:
- verifica di compatibilità della modificazione morfo-strutturale sotto il profilo geologico, idrogeologico e geotecnico;
 - verifica delle caratteristiche morfologico-ambientali e di ogni vincolo interessante la zona;
 - valutazione della accessibilità veicolare;
 - esame del progetto di coltivazione.

Art. 13 - 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 M, MS, RC1, RC2, REA senza alcun ampliamento. Il mutamento della destinazione d'uso esistente è ammissibile soltanto in adeguamento a quelle consentite dal piano.

TITOLO V° - MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 14 - Attuazione del Piano Regolatore Generale

1. Gli elaborati del Piano Regolatore Generale 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, 8° comma della L.R. 56/77, e con le procedure ivi definite.

Art. 15 - 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 Concessione o Autorizzazione con le procedure previste dalla legislazione vigente, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale e al presente piano.

2. Ove gli elaborati di piano prevedano l'intervento edilizio unitario (I.E.U.), il rilascio della Concessione, che potrà avvenire anche per stralci, è subordinato alla presentazione di progetto edilizio esteso all'intera area delimitata nelle tavole di piano da apposita simbologia. Tale progetto dovrà essere corredato da impegno unilaterale d'obbligo:
 - a) alla cessione delle aree di urbanizzazione previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario, anteriormente al rilascio della prima concessione ad edificare.
 - b) alla cessione, o monetizzazione, delle ulteriori aree di urbanizzazione secondaria necessaria a soddisfare gli standards minimi fissati all'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non previste dal P.R.G. o previste in misura inferiore.
 - c) alla realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, in misura non inferiore agli standards di legge, e delle altre opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario contemporaneamente alle opere edilizie concesionate cui si riferiscono e comunque entro cinque anni dalla data del rilascio della prima concessione. La ultimazione di tali opere ed il loro positivo collaudo da parte degli organi tecnici del comune è presupposto alla abitabilità o agibilità degli immobili realizzati.

3. Nelle aree di cui al precedente comma si applicano le disposizioni di cui al comma 3 del successivo art. 16.

Art. 16 - Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono predisposti e attuati ai sensi e con le procedure di cui al Titolo V della L.R. 56/77.
2. Ove non prevista esplicitamente, dal P.R.G. o da apposita Deliberazione Consiliare, la formazione di S.U.E. di intervento pubblico, si procederà alla formazione di S.U.E. di iniziativa privata. Nel caso di S.U.E. con superficie territoriale superiore a mq.5.000,00 l'intervento potrà avvenire anche a stralci, garantendo una suddivisione in comparti minimi con superfici non inferiori a mq.5.000,00.
3. Le aree di uso pubblico individuate nelle tavole di piano all'interno di aree soggette a S.U.E. hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione (anche se superiore agli standards di cui al successivo art. 17 che devono comunque essere garantiti). Le aree da destinare a servizi di uso pubblico sono calcolati nelle seguenti misure:
 - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi 25mq/ab;
 - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso e direzionale : minimo 100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% a parcheggio assoggettabile ad uso pubblico; per parcheggi connessi all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, quantità previste ai sensi del Dlgs 114/98;
 - al servizio degli insediamenti produttivi industriali-artigianali stabilito nella misura del 20% della superficie territoriale nel caso di nuovi insediamenti, e del 10% della superficie fondiaria nel caso di aree di riordino e completamento infrastrutturale.

L'ubicazione prevista nelle tavole di piano potrà subire modesti 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 e garantendo in ogni caso lo standard di parcheggio prescritto.
4. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono prevedere, all'interno dell'area di intervento, l'approfondimento progettuale e quindi parziali modifiche di parametri e prescrizioni definiti dalle tavole di piano, così come possono modificare la precisa ubicazione delle destinazioni d'uso, ferma restando l'impostazione generale del piano. Restano comunque fermi i volumi e le superfici utili relativi ad ogni destinazione d'uso risultanti dall'applicazione degli indici prescritti per le varie aree dalle tavole di piano.

5. Le aree ad uso produttivo soggette a S.U.E. nella frazione di Bornate, poste a confine con il comune di Borgosesia possono essere oggetto di S.U.E. unitario esteso a territori dei due Comuni, anche con ridelimitazione dei perimetri di superficie minima di intervento previsti dal piano. Il S.U.E. sarà approvato, ai sensi di legge, con separate procedure, dalle due Amministrazioni Comunali.
6. Gli interventi nelle aree contrassegnate nelle tavole di piano con le sigle PP, PP1, sono soggetti alle disposizioni contenute nelle schede di prescrizione specifica allegate alle presenti norme.

Art. 17 - Urbanizzazione del territorio

1. Le destinazioni del P.R.G. 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 15 e 16 e per ogni tipo di destinazione è sempre dovuta la cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità, così come individuate dal P.R.G. per le parti che competono i fronti dell'area di intervento e, fatta eccezione per i centri storici e i nuclei di antica formazione, l'area così ceduta dovrà comunque garantire una profondità disponibile di ml 3.00 dalla mezzera stradale esistente.
3. In ogni caso di intervento di cui ai precedenti articoli 15 e 16, qualora vengano previste Superfici utili per nuove unità immobiliari, è dovuta la cessione gratuita o l'assoggettamento a uso pubblico di parte delle aree da destinare a standards, così come stabilita all'art. 21 della L.R. 56/77 per le diverse destinazioni d'uso. In particolar modo dovrà essere garantita la quota di standard inerenti al parcheggio 2,5mq/ab e di quelle a verde 12,5mq/ab, mentre la restante parte 10mq/ab potrà anche essere monetizzata. Per quanto riguarda gli standards inerenti all'uso produttivo, l'assoggettamento ad uso pubblico non può superare il 50% degli interi standards ed i relativi usi saranno quelli previsti dall'art.51 punto 1) lettera f, punto 2) lettera o, della legge 56/77 punto 3) lettera u.
4. Per il calcolo degli standards, nel caso di destinazioni d'uso abitative, si utilizzerà l'indice volumetrico abitativo medio pari a 90 mc/ab.
5. Qualora le aree, calcolate come al precedente art.16 comma 3, risultino superiori a quelle previste dal P.R.G. all'interno dell'area di intervento, l'Amministrazione potrà consentire la monetizzazione della parte eccedente, individuata sulle tavole di PRG, secondo criteri e parametri stabiliti da apposita Deliberazione consiliare o la cessione in altra area destinata a standard dal P.R.G..
6. Nei casi di intervento edilizio unitario e di strumento urbanistico esecutivo non è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico che dovrà comunque essere realizzato e ceduto o assoggettato a uso pubblico.
7. In caso di I.E.U. e di S.U.E. il calcolo degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 deve essere riferito ai nuovi volumi e superfici utili, in

relazione alle specifiche destinazioni previste, e a quelli esistenti di cui l'intervento prevede la modifica di destinazione d'uso.

TITOLO VI° - TUTELA DEL TERRITORIO

Art. 18 - Tutela del territorio agricolo

1. Il P.R.G. individua le aree boschive e 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 (E3).

2. Nelle zone di cui al comma 1 non sono ammessi nuovi interventi edilizi oltre a quelli previsti al comma 6 dell'art. 12 e alle opere per la sistemazione idrogeologica, per la regimazione delle acque e la difesa spondale, per la accessibilità e la infrastrutturazione tecnologica del territorio.

Art. 19 - Vincoli e Rispetti

1. Gli interventi consentiti dal P.R.G. nel territorio comunale sono attuati in quanto non siano in contrasto con i vincoli ed i rispetti definiti negli elaborati di piano e ai commi seguenti.
2. Nelle aree di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le opere per la accessibilità e la sosta e la sistemazione a parco pubblico attrezzato. Gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di recupero senza ampliamento, ad eccezione degli adeguamenti delle altezze interne strettamente indispensabili a raggiungere i minimi di abitabilità e, comunque, senza alcun aumento di superficie utile. Sono ammesse, a titolo precario, le edicole per la vendita dei fiori e degli oggetti di onoranza funebre.
3. 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.
4. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti, dovranno osservare, a rispetto delle acque pubbliche, la distanza minima di ml 10 dal limite demaniale dei fiumi, torrenti e canali e dagli altri corsi d'acqua.
5. Nelle zone di rispetto dei punti di captazione di acque destinate al consumo umano di cui all'art. 2 del D.P.R. 24.5.1988 n° 236, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 dello stesso D.P.R..
6. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti dovranno osservare la distanza di ml 100, come individuata nelle tavole del piano, dall'impianto di depurazione (CO.R.D.A.R.), ai sensi del D.M. 4.2.77.
7. Gli elaborati geologico-geotecnici stabiliscono le classi di appartenenza del territorio dal punto di vista delle sue caratteristiche idro-geomorfologiche e precisano i limiti, le condizioni e le prescrizioni che dovranno essere osservate per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia delle diverse aree, fermo restando ogni ulteriore limite e prescrizione previsto dal P.R.G..
8. In particolare, ove il P.R.G. lo consente, in aree appartenenti alla classe IIIb, le nuove costruzioni potranno essere assentite soltanto a seguito di interventi che rimuovano ogni elemento di pericolosità e che siano estesi all'ambito territoriale interessati da tali elementi così come individuati e descritti dagli elaborati geologico-geotecnici.
9. Gli insediamenti di nuovi allevamenti (destinazioni r e t2 dell'art. 7) dovranno osservare un rispetto di ml 200 delle zone destinate dal

P.R.G. agli usi residenziali. Una distanza inferiore può essere consentita, su parere della autorità sanitaria, in relazione alla particolare ubicazione dell'area di intervento ed alle specifiche condizioni ambientali.

10. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti dovranno rispettare le distanze dagli elettrodotti stabilite dal D.P.C.M. 23/4/1992.
11. In tutti gli interventi edilizi dovrà essere posta particolare attenzione alle seguenti operazioni.
 - realizzazione di un'efficace rete di smaltimento delle acque meteoriche con adeguate opere di drenaggio.
 - le porzioni di scavo messe a nudo dagli sbancamenti dovranno essere prontamente inerbite.
 - all'interno degli abitati esistenti dovrà essere rispettata la distanza di sicurezza dai corsi d'acqua secondari quali Fosso Sutula, Rio Chezzola, Rio Gattera, Rio Balmella, Rio Chiorina, Rio Vasso, Rio delle Piane, Rio Sordova, Rio Querola, Rio Pisone, Rio delle Buse, Rio Orto, Rio Chezza, Roggia Molinara, Rivo Mare; tale distanza, salvo profondità maggiori derivanti dalle previsioni delle tavole di piano, non potrà comunque essere inferiore a 15 metri.
 - lungo gli assi drenanti (rogge, canali, ecc) è prevista una fascia di rispetto non inferiore a 10 metri.
 - allineamento esistente in caso di ampliamento minoritario.
12. I nuovi interventi dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.L. 30 aprile 1992 n° 285 (Codice della Strada) e del relativo Regolamento di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i., nonché del D.P.R. 26 aprile 1993 n° 147.

TITOLO VII° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 20 - Interventi in corso

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in vigore alla data di adozione delle presenti norme mantengono la loro piena efficacia per tutto il periodo di validità, fatta eccezione per le destinazioni d'uso del territorio definite nelle tavole di piano eventualmente contrastanti con quelle dello strumento urbanistico esecutivo, che dovranno essere adeguate alla nuova normativa.

Art. 21 - Recinzioni

1. Le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici saranno realizzate di norma a muretto e cancellata o staccionata, con le seguenti caratteristiche:
 - base in muratura con altezza compresa tra i 40 e gli 80 cm;
 - cancellata o staccionata sovrastante con rapporto pieno/vuoto non superiore a 1/5;
 - altezza complessiva, ivi compreso il cancello di apertura, non superiore a ml 2.00.
2. Sono consentite le recinzioni a rete metallica e fittoni esclusivamente per i lati non prospicienti strade e spazi pubblici e sempreché adeguatamente affogate in siepe viva.
3. La recinzione in aree agricole E1-E2-E4 è ammessa sia a rete come al precedente comma 2, sia con orditura lignea.
Nelle aree agricole di tipo E3 si ammette la realizzazione di recinzione come precedentemente descritta per le sole aree adiacenti ai fabbricati esistenti.
4. Nell'area di antica formazione è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria delle recinzioni esistenti, mentre è vietata la costruzione di nuove recinzioni.
5. Nelle aree artigianali-industriali è ammessa la costruzione di recinzione cieca con altezza non superiore a ml.2,00, escluso la parte prospiciente il fronte strada pubblico e per un risvolto non inferiore a ml.5,00.

Allegato A

Elenco delle attività di artigianato di servizio e delle attività artigianali compatibili con l'uso residenziale del territorio

- Riparazione 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 sistemi 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 radiofonici, televisivi, di diffusione e di amplificazione sonora.
- Riparazione di strumenti scientifici e di precisione, di strumenti ottici e fotocinematografici.
- Produzione di pane, di pasticceria, dolci e gelati.
- Preparazione del caffè, di sucedanei del caffè e del the.
- Produzione di calze per uomo, donna e ragazzo.
- Produzione di tessuti a maglia e di altri articoli di maglieria.
- Produzione di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili, di ricami, di tulli, pizzi e merletti.
- Produzione di marocchineria, 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.
- Confezione 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.
- Laboratori fotografici e cinematografici.
- Costruzione di giochi, giocattoli e articoli sportivi.
- Attività di finiture dell'edilizia.
- Riparazioni di autoveicoli (esclusa la riparazione di carrozzerie), di motoveicoli e biciclette.
- Riparazioni di calzature e articoli di cuoio.
- Riparazioni di elettrodomestici, radio, televisori, giradischi e fonografi.
- Riparazione di orologi e gioiellerie.
- Servizi di lavanderia, tintoria e affini.
- Servizi per l'igiene e l'estetica della persona.
- Studi e laboratori fotografici.
- Altri servizi alla persona.
- Palestre private

Allegato B

Scheda di prescrizione specifica per il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica P.P.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

- riabilitazione idro e geomorfologica dell'area di Piane Sesia;
- riordino formale e funzionale, dotazione infrastrutturale del sistema insediativo.

TERRITORIO DELL'INTERVENTO:

- aree individuate con la sigla PP nelle tavole di P.R.G.
- aree del tessuto residenziale insediato, dei nuclei storici, del territorio agricolo e del sistema infrastrutturale che siano ritenute necessarie ad un compiuto riassetto della zona attraverso specifica Deliberazione Consiliare.

MODALITA' DI INTERVENTO:

- Piano Particolareggiato esteso all'intera area delimitata con la Specifica Deliberazione Consiliare.

TIPI DI INTERVENTO:

- tutti i tipi di intervento.

DESTINAZIONE D'USO E DIMENSIONAMENTO:

- agli usi residenziali di cui all'art. 10, sono destinati i volumi risultanti dalla applicazione, nelle specifiche aree, degli indici previsti dalle tavole di piano;
- agli usi pubblici sono destinate aree per una dimensione non inferiore a quella prevista dalle tavole di piano.

PARAMETRI SPECIFICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Il Piano Particolareggiato stabilirà:

- 1) gli interventi necessari alla sistemazione idro e geomorfologica dei luoghi;
- 2) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare per un compiuto riassetto urbanistico della zona;
- 3) la definizione degli oneri derivanti dalle sistemazioni idro e geomorfologiche, dalla acquisizione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro ripartizione tra quelli a carico delle aree di intervento e quelli a carico della Amministrazione Pubblica, ivi compresi i criteri per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione cedute in misura inferiore ai minimi prescritti, e per la acquisizione di quelle eccedenti, in base alle previsioni del Piano Particolareggiato;
- 4) il programma degli interventi di edificazione coordinato con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni idrogeologiche della zona.

Allegato C

Scheda di prescrizione specifica per l'area produttiva insediata PP1

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- ridefinizione e riqualificazione del rapporto tra l'insediamento industriale e il centro storico;
- riorganizzazione delle destinazioni d'uso in coerenza e compatibilità con il centro urbano.

TERRITORIO DELL'INTERVENTO:

- intera area classificata senza soluzione di continuità nelle tavole di P.R.G., delimitata e individuata con la sigla PP1.

MODALITA' DI INTERVENTO:

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

TIPI DI INTERVENTO:

- Manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), risanamento conservativo (RC2), ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) e B (REB), ristrutturazione urbanistica (RU), demolizione (D), demolizione con ricostruzione (DR), nuova costruzione (NC), ampliamento/sopraelevazione (AS1), cambiamento di destinazione d'uso

DESTINAZIONI D'USO E DIMENSIONAMENTO:

- Destinazioni d'uso : pubbliche (art. 8) , di interesse pubblico (art.9), residenziali (art.10) , produttive (art. 11) , commerciali (art.10 e 11)
- il Piano Particolareggiato prevede il recupero ed una migliore riorganizzazione funzionale, con particolare riferimento agli immobili adiacenti la zona storica,

PARAMETRI SPECIFICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- il Piano Particolareggiato definisce le operazioni di recupero, quelle di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, precisando le specifiche destinazioni d'uso per ogni comparto di intervento, con particolare riguardo alla compatibilità tra le attività ammesse, e la centralità urbana dell'area stessa;

INDICI

- rapporto di copertura : esistente
- Indice di utilizzazione territoriale m²/m² : esistente con un incremento massimo del 15 %
- SUL residenziale : 15% della SUL esistente
- Altezza : esistente
- *Fasce di rispetto : si rimanda alle tavole del P.R.G.C.*