

Dott. CORRADO PANELLI  
Aspetti agroforestali

Dott. MASSIMO BIASETTI  
Dott. MARCO ZANTONELLI  
Aspetti geologici

Dott. arch. GIULIO CARTA  
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Il Responsabile del procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

Adottata con D.G.C. n° 36 in data 03.10.2022



Regione Piemonte

Provincia di Vercelli

# COMUNE DI CELLIO CON BREIA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni

### PROPOSTA TECNICA PROGETTO DEFINITIVO

#### Elaborato 1P NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

USC: 002171\_NdA

Settembre 2022

<b>CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE	5
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
<b>CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI</b>	<b>5</b>
ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI	5
ART. 4 - DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO	5
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI	7
<b>CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>9</b>
ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.	9
ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	9
ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	9
ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	10
ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	10
ART. 11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)	11
ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)	11
ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)	11
ART. 14 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)	11
ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	11
ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)	11
ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)	12
ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	13
ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	13
ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO	13
ART. 21 - DEPOSITI A CIELO LIBERO	13
ART. 22 - CONCESSIONE MINERARIA	13
<b>CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA'</b>	<b>14</b>
<b>CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO</b>	<b>14</b>
ART. 23 - NORME GENERALI	14
ART. 24 - SISTEMA DELLA AREE VERDI	14

ART. 25 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI	14
ART. 26 - TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI	14
<b>CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO</b>	<b>19</b>
ART. 27 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI	19
ART. 28 - FASCIA DI RISPETTO STRADALI	19
ART. 29 - ELETTRODOTTI E INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	19
ART. 30 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI	19
ART. 31 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	19
ART. 32 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI	19
ART. 33 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE	20
ART. 34 - VINCOLO IDROGEOLOGICO	20
ART. 35 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004	20
ART. 36 - RITROVAMENTO DI OPERE O RESTI DI VALORE STORICO O ARTISTICO O DI MATERIALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	20
<b>CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA</b>	<b>21</b>
ART. 37 - NATURA DEI VINCOLI	21
ART. 38 - CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA	21
ART. 39 - CLASSE 3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA	22
<b>CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG</b>	<b>33</b>
ART. 40 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	33
ART. 41 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	33
ART. 42 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATE	33
ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	33
ART. 42bis - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO	33
ART. 43 - DESTINAZIONI D'USO	34
<b>CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO</b>	<b>36</b>
ART. 44 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	36
<b>CAPO I - USI PUBBLICI</b>	<b>37</b>
ART. 45 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)	37
ART. 46 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (IR)	38

ART. 47 – INFRASTRUTTURE PER IL TRASPORTO (IT)-----	38
<b>CAPO L - IL TERRITORIO URBANO-----</b>	<b>40</b>
ART. 48 - GENERALITÀ-----	40
ART. 49 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - A1 (Z.T.O. A) -----	40
ART. 50 - NUCLEI MINORI - A2 (Z.T.O. A) -----	42
ART. 51 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1 (Z.T.O. B) -----	46
ART. 52 - AREE EDIFICATE SATURE - B2 (Z.T.O. B) -----	48
ART. 53 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3 (Z.T.O. B) -----	49
ART. 54 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4 -----	51
ART. 55 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO - D1-----	53
ART. 56 - INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO - D3 -----	54
ART. 57 - ESISTENTI INSEDIAMENTI RICREATIVI E PER IL TEMPO LIBERO - D4 -----	55
<b>CAPO M - NORMATIVA DELLE AREE VERDI-----</b>	<b>57</b>
ART. 58 - GENERALITÀ-----	57
ART. 59 - AREE UTILIZZATE A FINI AGRICOLI - E1 -----	58
ART. 60 - VERDE PRIVATO (ORTI E FRUTTETI AMATORIALI, GIARDINI) - E2-----	61
ART. 61 - AREE BOSCADE - EB -----	62
ART. 62 - AREE A PARCO PRIVATO “VILLA ZINI” CELLIO CAPOLUOGO -----	63
<b>CAPO N - NORME SPECIALI-----</b>	<b>64</b>
ART. 63 - GRAFICI-----	64
ART. 64 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO -----	65

## **CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE**

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme nonché degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle norme stesse. Il presente articolato normativo, che integra, precisa e specifica le previsioni contenute nelle tavole grafiche, costituisce parte integrante del P.R.G. del Comune di Cellio Con Breia.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

### **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi o per interventi diretti **semplici o convenzionati**, come meglio specificato agli articoli seguenti.

In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta in quello con scala di maggior dettaglio.

## **CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI**

### **ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI**

Parametri

**Superficie territoriale (ST)**

**Superficie fondiaria (SF)**

**Indice di edificabilità territoriale (IT )**

**Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

**Carico urbanistico (CU)**

**Dotazioni Territoriali (DT\*)**

**Indice di densità territoriale (DT\*)**

**Indice di densità fondiaria (DF)**

si rimanda alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio (\* **attualmente il testo del Regolamento Edilizio riporta la stessa sigla per i due parametri**).

### **ART. 4 – DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO**

#### **U1 = Superfici e opere di urbanizzazione primaria**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere (compreso verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici);
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate, inoltre, considerata la presenza di aree a vulnerabilità idrogeologica di grado lato ed elevato, si prescrive di valutare l'opportunità di utilizzare tipologie realizzative che prevedano specifici accorgimenti tecnici quali: doppia parete, guarnizioni anti-perdite, ecc...);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico.

## **U2 = Superfici e opere di urbanizzazione secondaria**

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie e relative attrezzature;
- scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- mercati pubblici (permanenti o periodici);
- uffici comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

### **Standard urbanistici**

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dal P.R.G., ai sensi di legge.

### **P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria**

Sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che devono soddisfare esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi P1 sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio; quando possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati.

Apposita Deliberazione Consiliare, nei casi previsti dalla normativa, fissa i limiti e le tariffe per l'eventuale monetizzazione.

### **P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria**

Sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive cui sono connessi.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio.

### **P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici**

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che soddisfano specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 12,5 mq.

I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

### **Parcheggi - prescrizioni generali**

Relativamente a tutte le aree destinate a parcheggio, per mitigarne l'impatto ambientale e garantire la permeabilità dei suoli, è necessario incrementare la permeabilità delle aree interessate mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti che permettano un elevato grado di inerbimento parziale; è inoltre necessario prevedere soluzioni progettuali attente alla qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'integrazione con essenze arboree e/o arbustive.

### **CA = Comparto urbanistico di attuazione**

Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, nonché la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Ci = Comparto minimo di intervento**

si intende l'ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o indicato specificatamente nelle presenti Norme, soggetto a specifiche prescrizioni e/o modalità di intervento.

### **Intervento edilizio diretto convenzionato**

Gli interventi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra più soggetti, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

### **Centro abitato ai sensi del codice della strada**

Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta approvato in esecuzione del Nuovo Codice della Strada; il Piano Regolatore Generale fa riferimento a tale delimitazione nell'ambito delle prescrizioni inerenti alla viabilità.

### **Centro abitato individuato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.**

Tale delimitazione, redatta ai sensi del comma 5bis dell'articolo 12 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii., è riportata nelle tavole di piano (serie P).

### **Edifici esistenti costituenti volume negli azzonamenti A1- B1- E**

Quelle costruzioni chiuse anche parzialmente (almeno al piano terreno), con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura; la volumetria viene calcolata con riferimento alla sagoma dell'edificio emergente dal terreno (la relativa SL viene calcolata dividendo per 3 la porzione di volume come sopra individuata)

Nel caso di edifici abbandonati e fatiscenti privi di copertura, in assenza di riferimenti, si considera un'altezza massima di m 6,00, esclusivamente se evidente, dallo stato in essere dell'edificio oggetto di intervento, la preesistenza di due piani. Andrà in ogni caso verificata la loro legittimità dal punto di vista edilizio e urbanistico.

### **Casi particolari di edifici esistenti costituenti volume nell'azzonamento B3**

Esclusivamente per gli esistenti fabbricati rustici di tipo rurale (fienili, stalle e simili) e di vecchio impianto, si applicano i criteri indicati al punto precedente.

## **ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI**

Parametri

#### **Sedime**

**Superficie coperta (SC)**

**Superficie permeabile (SP)**

**Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

**Indice di copertura (IC)**

**Superficie totale (STot)**

**Superficie lorda (SL)**

**Superficie utile (SU)**

**Superficie accessoria (SA)**

**Superficie complessiva (SCom)**

**Superficie calpestabile (SCa)**

**Sagoma**

**Volume totale o volumetria complessiva (V)**

**Piano fuori terra**

**Piano seminterrato**

**Piano interrato**

**Sottotetto**

**Soppalco**

**Numero dei piani (NP)**

**Altezza lorda (HL)**

**Altezza del fronte (HF)**

**Altezza dell'edificio (H)**

**Altezza utile (HU)**

**Distanze (D)**

**Dc: distanza dai confini**

**Df: distanza dai fabbricati**

**Di: limite di zona**

**Volume tecnico**

**Edificio**

**Edificio Unifamiliare**

**Pertinenza**  
**Balcone**  
**Ballatoio**  
**Loggia/Loggiato**  
**Pensilina**  
**Portico/Porticato**  
**Terrazza**  
**Tettoia**  
**Veranda**

per i suddetti parametri edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda al Regolamento Edilizio.

Il PRG introduce inoltre ulteriori specificazioni inerenti al parametro della Visuale Libera:

**Visuale libera (VI)**

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Luci e vedute

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

Parete finestrata

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

Pareti antistanti

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta; per affacciamento diretto si intende ortogonale rispetto al piano della veduta.

## **CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.**

Sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
  - restauro conservativo (RCA)
  - risanamento conservativo (RCB)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
  - ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- sostituzione edilizia (SE)
- ampliamento (A) e sopraelevazione (S)
- demolizione senza ricostruzione (DS)
- ristrutturazione urbanistica (RU)
- nuova costruzione (NC)
- costruzione di fabbricati accessori (Ca)
- modifica di destinazione d'uso degli edifici
- modifica di destinazione d'uso del suolo
- coltivazione di cave
- recinzioni e muri di contenimento (secondo le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Edilizio).

I diversi tipi di intervento sugli edifici sono classificati secondo una successione che va dal più semplice al più complesso, per quelli che vanno da MO a SE, le opere ammissibili per ogni tipo di intervento comprendono, anche se non espressamente richiamati, quelli del tipo precedente; fa eccezione il Restauro Conservativo (RCA), che si riferisce esclusivamente a edifici di pregio e interesse storico-artistico, ed esige particolari cautele anche per interventi di minore portata.

### **ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

### **ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.)".

Nell'ambito delle aree normative A1 e A2 la manutenzione straordinaria è suddivisa nelle due seguenti categorie:

- MSA (leggera) - ammessa secondo quanto previsto dal comma 1 del presente articolo.
- MSB (pesante) - in caso di contestuale riqualificazione è ammessa con gli incrementi consentiti in tali aree normative (sempre con mantenimento della destinazione originaria).

## **ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)**

"Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.).

**Ai fini dell'ammissibilità delle opere vige la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:**

- restauro conservativo (RCA)
- risanamento conservativo (RCB).

Per gli edifici soggetti all'intervento di tipo RCB è comunque consentito il recupero abitativo di sottotetti, secondo quanto previsto dalla **L.R. 16/2018**.

## **ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.)."

**Ai fini dell'ammissibilità delle opere vige la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:**

- **ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) che non configura aumenti di superfici e volumi al di fuori della sagoma;**
- **ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) che ammette anche variazioni di superficie utile e di altezza.**

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REA comportanti incremento di SL se questo avviene all'interno della sagoma esistente.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (modeste sopraelevazioni e minime modifiche planimetriche connesse a esigenze igienico-funzionali), fatte salve le seguenti limitazioni:

- che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti **(1)** e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia - **(1)** in caso di fabbricati confinanti più alti (su uno o entrambi i lati) è ammesso un aumento della quota di gronda contenuto nel limite generale successivamente indicato (m 1,00) e comunque non superiore a quella del fabbricato più alto;
- che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato; in ogni caso la sopraelevazione del filo di gronda non superi m 1,00.

Sono comunque consentite nelle aree normative di tipo A e B1, in caso di intervento secondo quanto previsto dalla **L.R. n° 16/2018**, modifiche alla quota di imposta dei sottotetti nel limite massimo di 30 cm.

**Eventuali casi di demolizione totale, connessi a gravi problemi di ordine statico certificati da perizia tecnica asseverata redatta da tecnico abilitato alla progettazione strutturale, potranno essere assenti nel rispetto dei caratteri architettonici originari o delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.**

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azionamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo A assume le caratteristiche di Ristrutturazione tipologica, soggetta pertanto alle prescrizioni dell'allegato A al Regolamento Edilizio. L'intervento deve essere finalizzato ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, purché ne siano conservati quei caratteri tipologici

ritenuti essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta. Gli interventi possono comprendere anche l'inserimento di nuovi elementi architettonici e di finitura, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azzonamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo B assume le caratteristiche di Ripristino tipologico, soggetta pertanto alle prescrizioni dell'allegato A al Regolamento Edilizio. L'intervento, oltre a includere le opere di cui al punto precedente, comprende anche opere di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto; gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo regole di coerenza tipologica, e possono quindi portare al completamento di un organismo edilizio che abbia esaurito la sua funzione originaria nel contesto di appartenenza. Le opere comportano il ripristino e il completamento nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati, secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata, o in base a specifiche documentazioni storiche.

### **ART. 11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione, fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Gli edifici indicati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria o straordinaria (limitatamente agli interventi necessari ad evitare situazioni di rischio immediato); l'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

### **ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)**

Gli interventi di ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

### **ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)**

Gli interventi di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

### **ART. 14 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**

Interventi eccedenti la demolizione e ricostruzione ammessa secondo quanto previsto dalla Ristrutturazione Edilizia (vedi art. 10). Prevede anche incrementi volumetrici o di sagoma (come quelli previsti per gli interventi di tipo A-S), diversi allineamenti e nuove localizzazioni sono consentiti nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti e ne determinano la trasformazione in intervento di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.

### **ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

Gli interventi 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" (art. 13 comma 3 lett. e) della L.R.56/77 **ed art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.**)

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti agli artt. precedenti.

### **ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Gli interventi di nuova costruzione (da eseguirsi sia fuori terra sia interrati) consistono nella realizzazione di nuovi edifici o di nuovi fabbricati accessori o manufatti, nell'ampliamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, quando gli incrementi eccedono le percentuali indicate ai precedenti artt. 12 e 13, nonché negli altri interventi così definiti tali dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.. Per tali interventi le modalità di attuazione sono quelle dettate per le rispettive aree normative.

## **ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)**

Sono costruzioni a servizio di edifici residenziali e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, destinate a recepire esigenze collaterali e precisamente:

- autorimesse, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali;
- tettoie, serre e simili;
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Prescrizioni generali, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti:

- per le costruzioni fuori terra ( $N_p \max = 1$  - non considerando un eventuale piano seminterrato,  $H \max = 3$  m), l'impiego di forme e materiali coerenti con il contesto urbano di riferimento (di norma copertura con tetto a doppia falda o padiglione e manto in tegole, tamponamenti in muratura intonacata o con elementi facciavista) con esclusione, comunque, dei prefabbricati in lamiera e in calcestruzzo;
- per le costruzioni addossate a edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi (con riferimento all'allegato A al regolamento edilizio);
- le costruzioni completamente interrate devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 40, a livello del terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso, in ambiti edificati è ammessa, su giudizio della C.L.P., la pavimentazione della copertura a livello del terreno circostante;
- per la costruzione su terreno in pendenza, lungo le strade o no, non è ammessa la tipologia indicata nel grafico di cui all'articolo 63 (salvo completamento di interventi eseguiti ai sensi dell'art. 17 ultimo comma).

Per fabbricati con altezza non > a m 2,70 (riferita al punto mediano della parete su confine), i parametri relativi alla distanza dai confini ed a quella dai fabbricati (**fatte salve le prescrizioni del Codice civile**), nel rispetto degli altri parametri dei singoli azzonamenti (IT, IF, UC, H max, SI, SP, Ds,) sono sostituiti dai seguenti:

- Dc min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
nulla o minore previo accordo registrato tra le parti confinanti; nel caso di H non > a m 2,40 (riferita al punto più alto della parete interessata e indipendentemente dal piano di campagna del lotto confinante quando a quota inferiore) è sempre ammessa la costruzione a confine
- Df min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
- VI min = m 10,00  
m 5,00 nell'ambito della stessa proprietà

Gli interventi per parcheggi pertinenziali ricavati al piano terreno ovvero al piano interrato degli edifici, o comunque nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, sono realizzati ai sensi e secondo le condizioni e i limiti previsti dalla Legge n° 122/1989 (articolo 9) e successive modifiche ed integrazioni.

I fabbricati accessori di cui al presente articolo, se a destinazione autorimessa, non costituiscono SL nei limiti di pertinenzialità di 1mq di SA/10mc; per gli altri usi previsti dal primo comma del presente articolo è ammessa una SA massima di 15 mq/unità immobiliare che non costituisce SL. Per unità immobiliari di cubatura sino a mc 300 è comunque ammessa per le autorimesse, in eccedenza al limite massimo di 1mq/10mc, una SA pari a mq 30. Sono fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nei singoli azzonamenti.

La nuova costruzione di autorimesse non pertinenziali (costituenti SL) è ammessa secondo le modalità dei vari azzonamenti (escluse le zone A-E-D), nel rispetto dei parametri del presente articolo e/o dei singoli azzonamenti con le seguenti limitazioni:

IC max = 50% e previa stipula di un atto di impegno registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione di cui al titolo abilitativo.

### **Esistenti bassi fabbricati isolati e destinati a autorimesse siti in area agricola**

È ammessa la riqualificazione di detti fabbricati accessori alla residenza; le tipologie costruttive ed i parametri sono quelli definiti dalle prescrizioni generali del presente articolo. Nel caso il progetto coinvolga manufatti esistenti di caratteristiche difformi rispetto alle tipologie consentite ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è subordinato alla riqualificazione architettonica del manufatto, in questo caso è ammesso un ampliamento planimetrico del 20%.

La distanza dal ciglio di strade pubbliche e di uso pubblico è quella definita dall'art. 47 delle presenti Norme con riferimento alle prescrizioni degli azzonamenti di tipo B.

La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è comunque subordinata al rispetto delle norme sul rischio idraulico e geologico (quindi autorizzazione vincolo idrogeologico e/o rispetto delle classi di pericolosità geomorfologica). **Andrà in ogni caso verificata la loro legittimità dal punto di vista edilizio e urbanistico.**

## **ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

Si ha modifica di destinazione d'uso di un edificio ogni volta che questo passa (in tutto o in parte), anche senza opere edilizia, da una ad un'altra delle seguenti funzioni:

- residenziale
- accessoria alla residenza
- residenziale rurale
- produttiva di tipo artigianale e/o industriale
- commerciale, direzionale e di servizio
- turistico-ricettiva
- di produzione agricola
- connessa a servizi sociali ed attrezzatura pubbliche.

Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, nel rispetto delle procedure e modalità di intervento previste dalla vigente Legislazione Regionale.
- che la nuova destinazione sia compatibile con la legislazione vigente nel campo dell'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, barriere architettoniche, ecc.).

La civilizzazione di fabbricati accessori realizzati in franchigia (al momento dell'adozione del progetto preliminare del PRGC) costituisce aumento di SL e quindi soggetto agli indici di edificabilità ed alle eventuali prescrizioni delle singole aree normative.

## **ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO**

Si ha modifica di destinazione d'uso del suolo nel momento in cui, con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (con eccezione delle modifiche connesse con le attività produttive agricole) lo stesso viene predisposto per attività ed usi diversi dai precedenti.

## **ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO**

Negli interventi di carattere urbanistico e edilizio ogni modificazione morfologica ed altimetrica - quali scavi, reinterri e rilevati - permanente e significativa deve essere sottoposto a giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.L.P. allo scopo di salvaguardare le caratteristiche naturali dei pendii e delle piane, nel rispetto di quanto fissato dal Regolamento Edilizio.

## **ART. 21 - DEPOSITI A CIELO LIBERO**

Sono interventi di deposito a cielo libero quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito temporaneo di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi devono essere collegati ad una specifica attività **quando indicato nelle norme dell'area normativa interessata.**

Non fanno parte di tali interventi le discariche pubbliche, gli impianti di rottamazione di autoveicoli, di recupero di cascami industriali, di trattamento di rifiuti tossici e nocivi, normati dalla vigente Legislazione Nazionale e Regionale.

## **ART. 22 - CONCESSIONE MINERARIA**

Si evidenzia presso il margine nordoccidentale del territorio comunale la presenza della zona di tutela della Concessione Mineraria Valverde (vedi carta geoidrologica **ed elaborato 4P**). Si tratta di fonti captate ad uso industriale (imbottigliamento) della ditta Spumador S.p.a. di Quarona, date da due sorgenti poste in comune di Cellio con Breia. L'ubicazione delle sorgenti, le relative fasce di rispetto sono riportate nella carta geoidrologica **e nelle tavole di Piano (serie P)**.

# CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

## **ART. 23 - NORME GENERALI**

Il P.R.G. individua tutti gli ambiti o elementi territoriali meritevoli di un'azione di salvaguardia, tutela e valorizzazione, con specifico riferimento a:

- sistema delle aree verdi;
- sistema degli insediamenti storici urbani ed extraurbani.

## **ART. 24 - SISTEMA DELLA AREE VERDI**

Al sistema delle aree verdi appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale, sia prettamente extraurbane sia marginali o interne al tessuto urbano, che, per localizzazione e presenza di componenti vegetali atte a caratterizzarne la tipologia funzionale, sono oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azzonamento urbanistico.

Al suo interno sono individuati i seguenti sottosistemi:

- **agricolo e forestale boscato (artt. 61, 62, 63, 64 delle presenti norme);**
- **di tutela paesaggistica e/o naturalistica (art. 26 delle presenti norme):.**

## **ART. 25 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI**

Il PRG tutela gli insediamenti storici urbani, extraurbani e di archeologia industriale presenti sul territorio e che rivestono carattere di Beni Culturali ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni e li sottopone alla disciplina particolareggiata di intervento di cui allo stesso articolo. Tali insediamenti sono così identificati e classificati negli elaborati cartografici di Piano:

- insediamenti urbani o extraurbani di origine storica che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale; compresi i relativi dintorni significativi che concorrono a determinare il valore di insieme. Si suddividono in:
  - Nuclei di antica formazione (Azzonamento A1);
  - Nuclei minori (Azzonamento A2);
  - Unità edilizie di valore storico artistico e/o ambientale o documentario;
  - Beni culturali minori di cui al Regolamento Edilizio;
  - Beni vincolati ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.;
  - Bene culturale ai sensi del 7° comma art. 49 L.R.56/77.

Sono altresì tutelati gli ambiti marginali ai nuclei di antica formazione che, pur non rivestendo carattere di Bene Culturale, concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale; su di essi si interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 51 delle presenti norme (azzonamento B1).

## **ART. 26 - TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva.

Si richiamano inoltre le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3 comma 9, all'art. 13 commi 11, 12 e 13, all'art. 14 comma 11, all'art. 15 comma 9 e 10, all'art. 16 commi 11, 12 e 13, all'art. 18 commi 7 e 8, all'articolo 23 commi 8 e 9, all'art. 26 comma 4, all'art. 33 commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39 comma 9 e all'art. 46 commi 6, 7, 8 e 9, **che in caso di contrasto con le previsioni e/o le norme del PRGC sono prevalenti.**

### **1) CRINALI COLLINARI - FASCE FLUVIALI - BOSCHI (art. 14, 16 e 31 - Norme di Attuazione del P.P.R.)**

Gli elaborati di Piano individuano:

- le fasce, per una profondità di m 150,00, dalle sponde di torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 (Torrente Cavaglia, Torrente Strona di Valduggia, Rio Roncetta, Rio Maddalena, Torrente Stronella) e le aree boscate, sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 come previsto, rispettivamente dal comma 1 lettera c) e lettera g), dell'art. 142 di detto Decreto;
- i crinali pedemontani secondari per i quali si richiamano le indicazioni di cui all'art. 31 delle Norme di Attuazione del PPR.

## **2) AREE GRAVATE DA USI CIVICI - (art. 33 comma 19 - Norme di Attuazione del P.P.R.)**

Oltre agli adempimenti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42, l'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16-06-1927 n. 1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26 febbraio 1928 n. 332 nonché alle direttive contenute nella L.R.02.12.2009 n. 29 ed atti successivi (Attribuzione di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici). La destinazione urbanistica prevista dal presente piano per tali aree, ove in contrasto con quanto indicato dalla normativa vigente, potrà operare solo a seguito dell'ottenimento della sdemanializzazione, ovvero ne sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso dai competenti organi regionali. La tutela paesaggistica sulle zone gravate da usi civici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del D.lgs. 42/2004 permane in ogni caso, anche a seguito di procedure di sdemanializzazione, così come stabilito dal comma 6 dell'art. 3 della L. 168/2017, come di seguito riportato: *"Con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici"*.

## **3) BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO**

*Per tutte le aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 si rimanda alle seguenti indicazioni: in riferimento ai beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte III del D.lgs. 42/2004 e rappresentati nella "Tavola dei beni paesaggistici" (096067\_CON\_PPR\_1) l'esecuzione di opere e lavori in tali aree è subordinata, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, ad autorizzazione della Regione, o del Comune delegato se dotato di Commissione locale per il paesaggio nei casi di cui all'art. 3 della l.r. 32/2008, previo parere obbligatorio vincolante del Soprintendente. Non sono soggette ad autorizzazione le opere di cui all'art. 149 "Interventi non soggetti ad autorizzazione" del D.lgs. 42/2004 e di cui al DPR 31/2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" Allegato A. Ai sensi dell'art. 146 comma 5 del Codice, a seguito della dichiarazione di positiva verifica da parte del Ministero per i beni e per le attività culturali e per il turismo dell'avvenuto adeguamento del Prg al Ppr, il parere del Soprintendente nei procedimenti autorizzatori assume natura obbligatoria non vincolante.*

Gli elaborati di PRG individuano con apposito segno grafico:

- I beni culturali tutelati *ope legis* o vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004:
  - ancorché non cartografati sono comunque soggetti a tutela *ope legis*, sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 Parte II, i beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, di autore non vivente e aventi più di settanta anni, fino a quando non sia effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/1004;
  - l'ottenimento dei titoli abilitativi è sempre subordinato al rilascio dell'autorizzazione prevista dalla parte II del D.Lgs. 42/2004, da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente;
  - per i beni culturali tutelati o vincolati dal D.Lgs. 42/2004 si richiamano comunque le disposizioni previste dalla Parte II (articoli 10-130) del suddetto decreto legislativo.
- Gli immobili, individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, che rappresentano testimonianza significativa della storia e della cultura, costituendo emergenze puntuali (**ammessi soli interventi di tipo MO - MSA - RC - RE**); l'ottenimento del titolo abilitativo è subordinato al parere vincolante di cui all'articolo 7 della L.R. 32/2008 (commissione locale per il paesaggio) ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004".

## **4) BENI CULTURALI MINORI**

Tutti gli elementi di arredo urbano, quali fontane, pozzi, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in pietra, scalinate pedonali in pietra a ciottoli od a selciato, lavatoi pubblici, trottatoi binari delle strade, monumenti, cippi, lapidi e gli altri elementi similari esistenti nel territorio del Comune, anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G., sono da considerarsi beni culturali minori per i caratteri ed i valori storici, artistici, ambientali, e testimoniali che rivestono e come tali sono soggetti a salvaguardia e tutela. Sugli stessi sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e restauro di tipo conservativo.

'Si ricorda che, ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004, sono soggetti a specifica disposizione di tutela gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o no alla pubblica vista, *nonché* assoggettati alle disposizioni espressamente richiamate dell'art. 50, di seguito riportate *"È vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista. È vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli nonché la rimozione di cippi e monumenti, costituenti vestigia della Prima guerra mondiale ai sensi della normativa in materia"*.

## 5) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici e edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:

a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione dovranno essere recuperati e valorizzati, mediante interventi di restauro, i seguenti elementi costruttivi e decorativi (rimandando comunque alle più puntuali indicazioni contenute nell'allegato A al Regolamento Edilizio):

- loggiati ad arco o architravati, stipiti ed architravi datati od anche solo lavorati, presenti in aperture esterne;
- affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura di aperture esterne, volti e sottopassi stradali;
- tetti con manti di copertura in coppi, piode o paglia, comignoli di antica e pregevole fattura;
- ogni altro elemento che possa costituire una testimonianza della tradizione costruttiva e decorativa locale;
- le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica;
- particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con particolare riferimento alla restituzione grafica dello stato opportunamente integrata da documentazione fotografica atta a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento, esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con il contesto ambientale di riferimento.

## 6) INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

Gli elaborati progettuali connessi ad interventi edilizi ed urbanistici o ad interventi diretti sulle aree scoperte dovranno sempre precisare la destinazione d'uso di queste ultime ai fini di una corretta applicazione delle norme del presente articolo.

## 7) PONTI DI VALORE ARCHITETTONICO

Gli elaborati di Piano individuano con apposito segno grafico il ponte in pietra sul torrente Strona di Valduggia (località Molino Benvenuto) e quello sul Torrente Cavaglia, di valore storico e architettonico con caratteri tipologici da salvaguardare.

## 8) ADEGUAMENTO PPR - VIABILITÀ MINORE

Il P.R.G. individua la viabilità minore con caratteristiche di valore storico, ambientale, documentario, soggetta pertanto a salvaguardia e tutela; vanno pertanto garantite le condizioni di percorribilità e il mantenimento dei manufatti originale ancora presenti (lastricati, muri a secco in pietra) attraverso soli interventi di manutenzione e/o ripristino.

## 9) ADEGUAMENTO PPR - COMPONENTI STORICO CULTURALI

Il P.R.G. individua i nuclei caratterizzati da valenza storica e identità e in coerenza con i disposti del PPR conferma e adegua:

- “*nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali*” (art. 25 NTA PPR) e precisamente tutte la Frazioni con esclusione di quelle di ex Cellio a fondovalle verso Borgosesia.
- “*sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale*” (art. 25 NTA PPR) e precisamente le seguenti frazioni: Morondo, Zagro, Merlera, Agarla, Bosco, Casaccia, Culagna, Valmonfredo, Fronto, **Allera, Carega, Trompa, Morina**, Cerchiera, Canton Fion, Arva e due nuclei a nord di Breia raggiungibili da San Bernardo.
- “*sistemi di ville, giardini e parchi*” (art. 26 NTA PPR) e precisamente una Villa con Parco sita nel Capoluogo.

Tali componenti sono pertanto salvaguardate e tutelate assoggettando gli interventi ammessi prescrizioni dell'articolato normativo di Piano (vedi artt. 58, 59, 60 e 62 delle presenti Norme).

## 10) ADEGUAMENTO PPR - COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

Il P.R.G. individua parti del territorio comunale caratterizzate da coerenza e riconoscibilità paesaggistica e in coerenza con i disposti del PPR conferma e adegua:

- “*Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico*” (art. 30 NTA PPR) e precisamente i percorsi panoramici (S.P. 77, strada Comunale Breia San Bernardo e tratto della S.P. 102 a monte di San Bernardo), i *fulcri del costruito* (Campanile della Parrocchiale a Cellio), *gli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica* (case con loggiato a Breia, chiesa parrocchiale di San Lorenzo e campanile) e tre Belvedere (sagrato della Chiesa di Cellio, Breia e Allera);
- ambiti interessati da “*relazioni visive tra insediamento e contesto*” (art. 31 NTA PPR) e precisamente i *sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle* (SC2), *gli insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati* (SC3), *i contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate* (SC4)

Tali componenti vengono pertanto salvaguardate e tutelate assoggettando gli interventi ammessi alle seguenti prescrizioni.

### **Destinazioni**

Quelle delle singole aree normative.

### **Interventi**

Gli interventi ammessi e previsti dovranno essere compatibili con l'obiettivo di mantenere e migliorare la coerenza paesaggistica dell'area, verificando e limitando eventuali interferenze con le componenti identificate; i progetti dovranno essere corredati da elaborati grafici e fotografici estesi ad un intorno tale da consentire la valutazione preventiva del grado di inserimento nel paesaggio.

### **Prescrizioni specifiche**

È obbligatorio caratterizzare gli interventi con una particolare attenzione volta a non alterare la valenza paesaggistica delle componenti percettivo-identitarie individuate, fatte salve le condizioni generali di edificabilità e di trasformazione previste dal Piano, adottando i seguenti indirizzi progettuali:

- Ridurre al minimo i movimenti terra e curare gli aspetti di inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento alla definizione volumetrica, all'ubicazione, agli elementi del verde di arredo e schermatura, mantenendo la leggibilità del profilo paesaggistico collinare in relazione alle formazioni vegetazionali che connotano il contesto, con particolare attenzione alla continuità dell'eventuale copertura boschiva;
- Tutelare i segni e le informazioni esistenti (antichi tracciati ed elementi di rilevanza paesaggistica) nel contesto del paesaggio limitrofo.
- In tutti gli interventi sugli edifici e nei casi di nuova costruzione ove consentiti, dovranno essere impiegati preferibilmente materiali e tecnologie rispondenti alle caratteristiche tradizionali locali.
- Impiegare coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo nel paesaggio, facendo riferimento alle tecniche tradizionali ed alle cromie locali (in assenza di specifico "Piano del colore");
- Privilegiare, per eventuali opere di difesa da dissesti idrogeologici, gli interventi non impattanti quali quelli di bioingegneria forestale.
- Limitare, nel caso di nuovi interventi edilizi e/o interventi sulle aree pertinenziali, la superficie impermeabilizzata, .
- Adottare tipologie di recinzione tradizionali; in base alla loro collocazione sul territorio può essere prescritto un contenimento dell'altezza del cordolo in cemento (se ammesso) e possono essere indicate specifiche tipologie per gli altri elementi compreso l'uso di siepi vive.
- Evitare l'installazione di ripetitori, antenne particolarmente visibili.
- Evitare cartelli pubblicitari lungo le strade, limitandoli a quelli indicativi di attività ivi insediate.

Tutti gli interventi edilizi ammessi e comportanti incremento volumetrico (ampliamenti e/o sopraelevazioni) o nuova costruzione, devono essere sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. **Per quanto concerne i "BELVEDERE" individuati, dovrà essere garantita la loro integrità attraverso i necessari interventi di manutenzione del verde circostante, il controllo degli impianti, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con le visuali.**

**Per quanto concerne le "aree caratterizzate da elementi critici e con detrazione visiva (art. 41 NTA PPR) è stata individuato un fabbricato sito a sud di Frazione Arva, destinato all'allevamento di conigli; in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria è prescritta la tinteggiatura dei pannelli di rivestimento e la realizzazione di una piantumazione a mitigazione dell'impatto della vista da sud (vedi punto 10 dell'art. 26 delle NTA).**

## **11) INTERVENTI COMPENSATIVI**

Aspetti compensativi inerenti interventi di trasformazione urbanistico e/o edilizia (per qualsiasi destinazione) da realizzarsi in aree di completamento (area normativa B4) o nuovo impianto (D1.1), esterne alla perimetrazione del centro abitato e/o all'impronta del suolo urbanizzato, da regolare tramite convenzionamento.

La zona individuata (di proprietà comunale) è l'area SP "Parco del Pendente" come individuata in cartografia (che esclude le porzioni a parcheggio e il parco della Rimembranza), localizzata nei pressi del Cimitero del Capoluogo; gli interventi di compensazione dovranno riguardare:

- il taglio e il depeppamento della vegetazione arborea ed arbustiva di invasione, in qualunque stadio di sviluppo essa si trovi;
- azioni di miglioramento morfologico in relazione all'assetto delle acque superficiali ed alla creazione di percorsi naturalistici;
- eventuale recupero dell'antica castanicoltura (analisi territoriale, inventario delle risorse, recupero fitosanitario ed agronomico dei castagneti, valutazione del patrimonio genetico e delle caratteristiche merceologiche del prodotto).

L'estensione dell'area oggetto di compensazione deve essere rapportata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile, secondo i seguenti parametri: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (mq di area "compensata" per ogni mq di sedime "impermeabilizzato").

Gli interventi di Compensazione non sono scomputabili dal valore degli oneri di urbanizzazione. Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo deve comprendere specifico atto d'obbligo (sia che le compensazioni siano realizzate direttamente dal richiedente sia che siano monetizzate), nel quale da riportare:

- l'individuazione delle aree destinate alla compensazione;
- la definizione di tutti gli interventi da realizzare;
- le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
- le modalità di gestione e manutenzione degli interventi.

È ammessa la monetizzazione delle opere di compensazione ambientale, con un valore unitario rapportato al tipo di intervento individuato; l'entità dei valori e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione dovranno essere definite da uno specifico Regolamento Comunale da redigere a seguito dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

La richiesta di titolo abilitativo soggetto a compensazione con esecuzione diretta deve essere accompagnata da una relazione progettuale inerente agli interventi di riqualificazione previsti, redatta da un tecnico abilitato (in rapporto al tipo di intervento).

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità è sempre subordinata all'ultimazione degli interventi previsti e asseverati, se realizzati direttamente e non monetizzati.

La mancata realizzazione degli interventi compensativi previsti in progetto si configura come illecito edilizio ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001; i proventi derivanti dall'erogazione delle sanzioni previste in materia sono destinati esclusivamente ad interventi di mantenimento e/o sistemazione ambientale.

## **12) AREE INEDIFICABILI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

Ambiti comprendenti aree marginali ai Nuclei di Antica Formazione e confinanti con un più vasto contesto agricolo e boscato, che per le loro posizione rispetto all'abitato costituiscono valenza ambientale pertanto suscettibile di tutela.

### **Prescrizioni generali**

Queste aree sono da considerarsi inedificabili ma possono essere utilizzate per il trasferimento di cubatura ammesso dall'art. 25, comma 17, della L.R. n.56/77 e ss.mm. ed ii. In dette zone sono autorizzate unicamente le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche. Non sono quindi ammesse opere che modifichino i caratteri e la morfologia dei luoghi.

### **Interventi ammessi**

Nuove recinzioni, se indispensabili all'attività agricola, sono ammesse esclusivamente con tipologia a staccionata in legno (costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1,00 uniti fra loro da traverse orizzontali senza barriere continue al suolo).

## **13) ZONE ESCLUSE DALLA TUTELA PAESAGGISTICA (Art. 142 comma 2 del D.Lgs. 42/2004)**

Per la delimitazione delle zone escluse dalla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs 42/2004 si rimanda alle perimetrazioni vigenti alla data di approvazione della Legge 8 agosto 1985, n. 431) di cui ai seguenti strumenti urbanistici:

- ex Comune di Cellio - Programma di fabbricazione approvato con D.C.C. n. 68 del 28.12.1978 con visto Regione Piemonte in data 13 ottobre 1979;
- ex Comune di Breia - Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. del 15.11.1983.

## **14) Rispetto a tutti i punti precedenti, quando pertinenti, possono costituire un utile riferimento:**

- **D.G.R. n° 30-13616 del 22.03.2010: "Buone pratiche per la progettazione edilizia" - "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" - "Buone pratiche per la pianificazione locale".**  
**Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio** (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, Regione Piemonte Direzione Programmazione strategica, politiche territoriali e edilizia, Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST), Politecnico e Università di Torino).
- **"Manuale per il recupero del patrimonio architettonico e del paesaggio"** edito dal GAL "TERRE DEL SESIA".

## **CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO**

### **ART. 27 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI**

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G. Si richiama inoltre quanto previsto dal comma 13 dell'art. 27 della L.R.56/77 e ss. mm. e ii. circa l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

### **ART. 28 - FASCIA DI RISPETTO STRADALI**

Gli interventi sugli edifici esistenti rientranti nella fascia di rispetto possono essere esclusivamente di tipo MO-MS-RCA-RCB-REA-REB-S-DS, gli ampliamenti planimetrici, nel rispetto del 3° e 12° comma dell'art. 27 della L.R.56/77, ammessi devono essere realizzati sul lato del fabbricato opposto a quello stradale; sono comunque fatte salve le possibilità e le deroghe dettate dal seguente art. 47.

Si richiamano inoltre tutti gli interventi ammessi dal D.L. n° 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni; per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il Regolamento Edilizio.

### **ART. 29 - ELETTRODOTTI E INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2011 n. 36, D.M. 29.05.2008) e regionale (L.R.03.08.2004 n. 19, DGR 19-5515/2007) nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M. 29.05.2008), non è consentita la realizzazione di edifici che comportino una permanenza non inferiore a quattro ore (art. 4, c. 1, lett. h, Legge 36/2001).

Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia che, allo stato attuale, fanno capo alla Legge 36/2001, al D.Lgs. 259/2003, alla L.R. 19/2004 e sue delibere attuative.

### **ART. 30 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI**

È regolamentata dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 17 Aprile 2008; le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima dell'inizio dei lavori.

### **ART. 31 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della L.R.56/77: *“Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.”* Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.

Il P.R.G. prevede, ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 166 del 01.08.2002, le fasce di rispetto cimiteriale, restando ferma la fascia inedificabile di m 200.

### **ART. 32 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI**

Attorno alle captazioni (sorgenti, pozzi e punti di presa superficiali) dell'acquedotto (anche non indicate in cartografia) è istituita, ai sensi del D.Lgs. n° 152 del 11.05.1999, del D.Lgs n° 258 del 18.08.2000 e del D.Lgs n° 152 del 03.04.2006, una zona di rispetto del raggio di m 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività di cui all'art. 94 del citato D.Lgs. 152/2006.

Le indicazioni di riduzione o ampliamento di detta fascia geometrica, quando autorizzate dall'Autorità competente ai sensi del regolamento 15/R del 2006, o l'annullamento in seguito a dismissione dell'utilizzo a fini potabili delle captazioni, saranno direttamente applicabili costituendo automatica Variante al Piano Regolatore;

eventuali prescrizioni normative e modifiche cartografiche saranno recepite secondo le procedure di cui al dodicesimo comma dell'art. 17 della L.R.56/77 modificata e integrata; eventuali estensioni di fascia dovranno essere recepite con procedura di Variante allo S.U.G.

Si richiamano inoltre, per quanto pertinenti, le prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021).

### **ART. 33 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Per gli impianti che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo è istituita, in applicazione della delibera 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, della L.R.61/2000 e della D.G.R. 13.03.07 n° 117-10731, una fascia di rispetto inedificabile di estensione non inferiore a m 100,00.

Negli edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono essere ammessi esclusivamente interventi di tipo MO-MS-RCA-RCB-REA-REB-DS, è inoltre consentita la realizzazione di aree parcheggio, attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, l'attività agricola di coltivazione.

Per gli impianti di pretrattamento di minor entità (fosse IMHOFF) si dovrà eventualmente provvedere alla copertura delle vasche e a realizzare un'ideale barriera verde con funzione di filtro; detti impianti vengono assoggettati alle norme di cui ai precedenti punti esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione. Per gli edifici preesistenti, previo parere competente A.S.L., sono ammessi tutti gli interventi previsti nell'ambito dell'azonamento di riferimento compresi quelli pertinenziali.

Si richiamano inoltre, per quanto pertinenti, i disposti dell'art. 31 del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021).

### **ART. 34 - VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La maggior parte del territorio comunale (l'elaborato 4P evidenzia gli ambiti edificati esclusi) è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n° 3267 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli interventi che interessano tali aree sono soggetti alle disposizioni contenute nella L.R. 9.8.1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico", come esplicitate nella Circolare del Presidente della Giunta regionale 3 aprile 2012, n. 4/AMD (Note interpretative e indicazioni procedurali).

### **ART. 35 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004**

Le fasce, per una profondità di m 150,00 dalle sponde di torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 come previsto dall'art. 142 di detto Decreto.

Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato, quando previsto, alle autorizzazioni previste dalle procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, anche a livello di normativa regionale. I seguenti corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775, sono evidenziati sugli elaborati della serie P e PPR: Torrente Cavaglia, Torrente Strona di Valduggia, Rio Crabbia, Rio Pilello, Torrente Stronella.

### **ART. 36 - RITROVAMENTO DI OPERE O RESTI DI VALORE STORICO O ARTISTICO O DI MATERIALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché degli artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile, qualora durante lavori di scavo di qualsiasi genere si verificassero rinvenimenti di manufatti, strutture, stratigrafie di interesse archeologico, è fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, onde non incorrere nei reati e negli illeciti amministrativi di cui agli artt. 161, 164, 175 e 176 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. nonché degli artt. 635 e 733 del Codice Penale.

Per i lavori sottoposti alla disciplina del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. che prevedano attività di scavo a quote diverse da quelle impegnate dai manufatti esistenti, la vigente normativa richiede che la stazione appaltante provveda alla verifica preventiva dell'interesse archeologico a livello di progetto di fattibilità, affinché gli esiti di tale verifica – insieme a quelle di altre indagini preliminari – possano consentire di valutare già in tale sede "la soluzione che presenti il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività". Ai sensi dell'art. 25 del sopra richiamato D. Lgs. 50/2016 s.m.i., la stazione appaltante è tenuta a presentare alla Soprintendenza competente per territorio il progetto di fattibilità, o un suo stralcio sufficiente ai fini archeologici, unitamente ad una relazione

archeologica contenente gli esiti delle indagini archeologiche preliminari. Sulla base di tale documentazione, la Soprintendenza ha facoltà di avviare la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'art. 25, commi 8 e 12 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i., richiedendo l'esecuzione di saggi, sondaggi o scavi in estensione sotto la propria direzione scientifica, con oneri a carico della stazione appaltante. Inoltre, secondo la normativa (art. 25, comma 1 del D.Lgs. 50/2016), i soggetti titolati, in via esclusiva, a redigere la relazione archeologica acclusa al progetto di fattibilità e ad effettuare la verifica preventiva di cui sopra sono gli archeologi in possesso di diploma di laurea e specializzazione o di dottorato di ricerca in archeologia, ovvero i dipartimenti archeologici delle università.

## **CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA**

### **ART. 37 - NATURA DEI VINCOLI**

Nell'ambito della redazione dello studio condotto sono state adottate norme di carattere geologico-tecnico le quali sono di fatto sintetizzate graficamente nella TAVOLA 9G - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA in scala 1 : 5.000.

Le classi di idoneità utilizzate nella cartografia di sintesi sono state elaborate attenendosi a quanto previsto dalla "Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 " - L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici". Per meglio evidenziare la natura dei fattori di rischio insistenti sulle porzioni di territorio urbanizzate, si è ripartita la classe 3B si sono utilizzate le sottoclassi previste dalla nota illustrativa della Circolare 7LAP/96 (3B2, 3B3 e 3B4).

Si illustrano brevemente i tematismi delle tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, le relative condizioni di pericolosità geomorfologica e le prescrizioni relative alla edificabilità. Si precisa sin d'ora che per l'esecuzione di specifiche indagini finalizzate alla progettazione esecutiva di nuovi insediamenti si rimanda alla normativa di settore e segnatamente al **D.M. 17.01.2018 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno, delle terre e delle opere di fondazione"**.

Nell'ambito delle presenti norme si sono recepite le novità normative previste da parte della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, con particolare riguardo a ciò che attiene al concetto di "carico antropico" ed alle applicazioni del nuovo art. 31 ex L.R. 56/77.

### **ART. 38 - CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 17/01/2018 (o alla normativa vigente in materia) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

#### **Ambito geomorfologico**

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico alla predisposizione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Rientrano in questa classe settori collinari o montuosi debolmente acclivi, caratterizzati da buone condizioni di stabilità dei versanti, settori adiacenti a linee di drenaggio minori ma non interessate direttamente da dinamica idrica, zone dove la falda idrica può approssimarsi al livello del piano di campagna.

#### **Interventi ammessi**

Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine.

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi, fatte salve le zone prospicienti a rotture di pendenza o gli orli di scarpata, ove la realizzazione di tagli del pendio o alterazioni nel deflusso delle acque meteoriche possono determinare situazioni di instabilità locale.

#### **Prescrizioni**

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini contenute all'interno di apposita relazione geologica e geotecnica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti, anche con esecuzione delle specifiche verifiche geotecniche, come previsto dalla normativa vigente;
- verifica dell'assenza di interferenze con la falda freatica

- caratterizzazione geotecnica dei terreni, da definire attraverso specifiche indagini e/o prospezioni geognostiche, atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di deflusso, al drenaggio delle acque di infiltrazione, allo smaltimento delle acque reflue ed al recupero vegetazionale.

### **ART. 39 - CLASSE 3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Si precisa che, in rapporto alle norme del P.A.I. per tutte le aree ascritte alla CLASSE 3 interessate da dissesti attivi o quiescenti si deve comunque tener conto, in primo luogo, della seguente normativa: Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico - PAI - Art. 9. (Le norme sono riportate nei paragrafi seguenti).

In base a quanto previsto dalla Circ. 7/LAP, la Classe 3 prevede una suddivisione in sottoclassi, derivanti dall'assenza (3a) o dalla presenza (3b) di edificazione. Un'ulteriore ripartizione all'interno delle sottoclassi 3b sta ad indicare il diverso grado di pericolosità e di rischio.

#### **39.1 - CLASSE 3A**

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

##### **Ambito geomorfologico**

Nella classe **3a** rientrano ampi settori del territorio comunale con condizioni fisiche sfavorevoli che non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificatori a causa delle precarie condizioni di stabilità dei versanti e/o all'azione diretta dei corsi d'acqua:

- aree interessate da frane non stabilizzate, pendii con precarie condizioni di stabilità, versanti molto acclivi, testate di impluvi ove possono verificarsi deflussi idrici concentrati con fenomeni erosivi;
- zone direttamente interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua, quali le aree esondabili e soggette a fenomeni di deposito ed erosione torrentizia;
- versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto sono caratterizzati da acclività elevata e/o morfologia articolata.

##### **Interventi ammessi**

Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni a destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti, riconducibili in genere ad abitazioni isolate o rustici, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico (vedi successivo paragrafo 39.4), finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, recupero di preesistenti volumetrie e realizzazione di nuovi locali, purché ciò non comporti l'aumento del numero di unità abitative.

Nella classe 3a è ammessa la realizzazione di edifici per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. **Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola. In ogni caso in classe 3A non è ammessa la realizzazione di nuove edificazioni di carattere agricolo in aree in dissesto.**

Ad esclusione delle zone interessate da dissesto attivo (quelle ricadenti nelle zone perimetrate come: Fa, Fq, Ee, Eb, CAe, Cab, Ve, Vm., è ammessa la realizzazione di:

- costruzioni di piccole dimensioni per ricovero attrezzi, autorimesse, di pertinenza di singole unità abitative;
- opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.);
- strutture e impianti connessi con le energie rinnovabili;
- piste forestali, strade di accesso, sentieri, percorsi naturalistici;
- aree verdi e parcheggi, solo nei casi in cui non comportino un aumento dei beni esposti a rischio (aree verdi non attrezzate) o, come nel caso dei parcheggi, non risultino possibili localizzazioni alternative;
- interventi di consolidamento o riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;

- coltivazioni agricole;
- eventuali fabbricati al servizio delle attività agricole.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale e di un intorno significativo dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato alla definizione della pericolosità in funzione del tipo di dissesto;
- verifica di stabilità dei versanti;
- verifiche idrauliche per le aree interessate da corsi d'acqua;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni mediante indagini congruenti con il D.M. 17.01.2018;
- verifica dell'eventuale interferenza con le falde idriche;
- indicazione di eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di deflusso, al drenaggio delle acque di infiltrazione, allo smaltimento delle acque reflue ed al recupero vegetazionale.

### **39.2 - CLASSE 3 INDIFFERENZIATA**

#### **Ambito geomorfologico**

Settori ascritti all'area montana ove la conformazione morfologica generalmente aspra e dirupata ha impedito lo sviluppo di importanti insediamenti abitativi, rilevandosi unicamente edifici isolati ed alcuni alpeggi, in buona parte abbandonati.

Alla luce di quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 08/05/1996 n. 7/LAP al punto 6.1, tali aree devono essere ritenute come ricadenti entro ad una zona complessivamente di classe 3A, con locali aree di classe 3b ed eventuali aree in Classe 2 non cartografate, o cartografabili, alla scala utilizzata. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe 2 o 3b) può essere rinviata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.

#### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono gli stessi consentiti per la classe 3A.

#### **Prescrizioni**

Le prescrizioni sono le stesse previste per la classe 3A.

### **39.3 - CLASSE 3B**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

Nella classe rientrano alcune zone edificate di Cellio con Breia, esposte o potenzialmente esposte a fenomeni di dissesto.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti ed a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito delle Classi 3b2, 3b3 e 3b4 di cui si illustrano a seguito le problematiche.

#### ***Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe 3b***

Nelle aree comprese in Classe 3b l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "...nuove opere o nuove costruzioni....." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree. La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

### ***Aree pericolose ed edificate già parzialmente interessate da opere di difesa***

Si ritiene che dette aree vadano classificate in Classe 3b in quanto pericolose ed edificate, seppure in esse siano già presenti opere di difesa al momento della redazione del P.R.G.C.

Spetterà all'Amministrazione Comunale stabilire se le opere esistenti siano in grado di mitigare il rischio senza richiedere ulteriori interventi. Tali valutazioni, relative alla mitigazione del rischio, dovranno essere sviluppate nell'ambito dell'indagine di piano, o successivamente, sulla scorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sia per le opere di difesa esistenti, che per quelle di futura realizzazione, è quindi necessario che le decisioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Amministrazione siano supportate da documentazione tecnica specifica, che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere ed il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento.

La valutazione dell'avvenuta mitigazione del rischio ad opera degli interventi realizzati dovrà riguardare l'intera area classificata in Classe IIIb e non potrà quindi, in ogni caso, essere condotta alla scala del singolo lotto edificatorio o delegata dall'Amministrazione Comunale a professionisti incaricati in fase attuativa di progetto.

#### **39.3.1 - Sottoclasse 3B2**

A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

#### **Ambito geomorfologico**

Nella classe 3b2 rientrano alcune aree interessate da movimenti gravitativi e/o fenomeni di dinamica idrica.

In queste aree la realizzazione di adeguate opere di sistemazione morfologica o difesa idraulica può minimizzare il grado di pericolosità.

#### **Interventi ammessi**

**Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite trasformazioni degli edifici che non aumentino il carico antropico, quali:

- a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso;
- gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti senza aumento delle unità abitative, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali con ampliamento massimo di 25 mq, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, recupero sottotetti, ampliamenti in sovrapposizione solo per le aree con problematiche idrauliche con dismissione dei piani terreni;
- realizzazione di piccole costruzioni per ricovero attrezzi, autorimesse, ecc. di pertinenza degli edifici esistenti;
- cambi d'uso funzionali che non aumentino il carico antropico (box, magazzini, parcheggi, ecc.).
- demolizione senza ricostruzione.

Sono consentiti inoltre:

- interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti;
- le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;
- aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc;
- l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili;
- coltivazioni agricole;
- eventuali fabbricati al servizio delle attività agricole.

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione delle opere di riassetto difesa, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

#### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area e quindi all'effettiva fattibilità delle opere, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato alla definizione della pericolosità in funzione del tipo di dissesto;
- verifica di stabilità lungo i versanti;
- verifiche idrauliche per aree interessate da corsi d'acqua;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni mediante indagini congruenti con il D.M. 17.01.2018;
- verifica dell'eventuale interferenza con le falde idriche;

- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale anche concentrato, alla corretta manutenzione delle linee di deflusso, al drenaggio delle acque di infiltrazione, allo smaltimento delle acque reflue ed al recupero vegetazionale.

### **39.3.2 - Sottoclasse 3b3**

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto morfologico e sistemazione idraulica sarà possibile un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative o completamenti.

#### **Ambito geomorfologico**

Rientrano in questa sottoclasse alcune aree interessate da movimenti gravitativi e/o fenomeni di dinamica idrica. La realizzazione di opere di sistemazione morfologica e difesa idraulica possono ridurre il grado di pericolosità di queste aree.

#### **Interventi ammessi**

In queste aree, essendo allo stato attuale prive delle opere di riassetto morfologico e sistemazione idraulica, oltre a quanto consentito per la classe 3A, per gli edifici esistenti sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso;
- gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti senza aumento delle unità abitative, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali con ampliamento massimo di 25 mq, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, recupero sottotetti, ampliamenti in sopraelevazione solo per le aree con problematiche idrauliche con dismissione dei piani terreni;
- realizzazione di piccole costruzioni per ricovero attrezzi, autorimesse, ecc. di pertinenza degli edifici esistenti;
- cambi d'uso funzionali che non aumentino il carico antropico (box, magazzini, parcheggi, ecc.).
- demolizione senza ricostruzione.

Sono consentiti inoltre:

- interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti;
- le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;
- aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc;
- l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili;
- coltivazioni agricole;
- eventuali fabbricati al servizio delle attività agricole.

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione delle opere di riassetto e difesa, sarà possibile la realizzazione di interventi che prevedono un modesto un aumento del carico antropico comprendenti:

- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con frazionamento e cambi di destinazione d'uso;
- recupero dei sottotetti con nuove unità abitative;
- ampliamento della pianta degli edifici per un massimo del 20% o per 200 mc;
- ampliamenti in sopraelevazione.

#### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale e di un intorno significativo, dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato alla definizione della pericolosità in funzione del tipo di dissesto;
- verifica di stabilità lungo i versanti;
- verifiche idrauliche per aree interessate da corsi d'acqua;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni mediante indagini congruenti con il D.M. 17.01.2018;
- verifica dell'eventuale interferenza con le falde idriche;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale anche concentrato, alla corretta manutenzione delle linee di deflusso, al drenaggio delle acque di infiltrazione, allo smaltimento delle acque reflue ed al recupero vegetazionale.

### **39.3.3 - Sottoclasse 3B4**

Anche a seguito della realizzazione di opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

#### **Ambito geomorfologico**

Ricadono in questa classe alcuni settori edificati posti lungo il fondovalle del torrente Strona, che per la particolare situazione geomorfologica e idraulica sono potenzialmente caratterizzati da un elevato grado di pericolosità. La realizzazione di opere di difesa può ridurre solo parzialmente il grado di pericolosità e rischio di queste aree.

#### **Interventi ammessi**

**Allo stato attuale**, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, oltre a quanto consentito per la classe 3A, per gli edifici esistenti sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione
- coltivazioni agricole;
- eventuali fabbricati al servizio delle attività agricole.

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione di adeguate opere di riassetto morfologico e sistemazione idraulica saranno ammessi interventi senza un aumento del carico antropico comprendenti:

- restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
- gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti senza aumento delle unità abitative, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali con ampliamento massimo di 25 mq.

#### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale e di un intorno significativo, dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici. Le modificazioni del suolo e gli interventi edilizi comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato alla definizione della pericolosità in funzione del tipo di dissesto;
- verifica di stabilità dei versanti;
- verifiche idrauliche per le aree interessate da corsi d'acqua;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni mediante indagini congruenti con il D.M. 17.01.2018 che tengano conto della classificazione sismica in classe 3 del territorio comunale;
- verifica dell'eventuale interferenza con le falde idriche;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di deflusso, al drenaggio delle acque di infiltrazione, allo smaltimento delle acque reflue ed al recupero vegetazionale.

#### **Prescrizioni generali**

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- l'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, deve essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che devono essere adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto (ampiezza pari a 10 m misurata dal ciglio superiore di entrambe le sponde) dei corsi d'acqua demaniali e pubblici (Cf. TAV. G 8) dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904). Per i restanti corsi d'acqua valgono le stesse norme della Classe 3A.
- deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, deve essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua, demaniali e no, mediante tubi o scotolari anche di ampia sezione, senza possibilità di deroga, come previsto dall'art. 115 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 21 delle Nda del PAI;
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;

- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere garantita per quanto possibile la percorribilità veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste vadano ad interferire con il deflusso idrico. È comunque vietata la realizzazione di recinzioni con muri o cordoli di qualsiasi altezza e dimensione per una fascia di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua. Possono essere ammesse semplici recinzioni (pali infissi e rete metallica) ad una distanza di 4 m, sempre che queste non rientrino in zone direttamente interessate da dinamica idrica o impediscano la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi, in conformità anche con le norme riportate nel Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523.
- tutti gli interventi edificatori da realizzare in prossimità dei corsi d'acqua non dovranno incidere negativamente sul deflusso idrico e dovranno comunque essere orientati ad un miglioramento delle condizioni idrauliche.
- l'effetto delle impermeabilizzazioni dovrà essere sempre valutato indipendentemente dalle classi di pericolosità della zona, ciò al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle acque.
- Rientrando il Comune di Cellio con Breia tra i comuni inseriti nella Zona 4 di rischio sismico, tutte le opere di competenza regionale individuate della D.G.R. 21 maggio 2014, n. 65-7656, dovranno essere progettate tenendo conto della normativa sismica e s.m.i.. Il relativo studio geologico e geotecnico dovrà consentire di classificare i terreni ai sensi del DM 17/01/2018 (NCT 2018);
- coltivazioni agricole;
- eventuali fabbricati al servizio delle attività agricole.

### **39.3 - LIMITAZIONI ALLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DEL SUOLO DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI DISSESTO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO (PAI - ART. 9.)**

Si precisa che, in rapporto alle norme del P.A.I., per tutte le aree ascritte alla CLASSE 3 si deve comunque tener conto della seguente normativa.

#### **Frane**

**Fa, aree interessate da frane attive** - (pericolosità molto elevata),

**Fq, aree interessate da frane quiescenti** - (pericolosità elevata),

**Fs, aree interessate da frane stabilizzate** - (pericolosità media o moderata).

Nelle aree **Fa** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii
- gli 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 che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati.

Nelle aree **Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii., senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22.
- Nelle aree **Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e

urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

#### **Dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia**

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata;

Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata;

Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.

Nelle aree **Ee** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.
- gli 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 che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree **Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii., senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree **Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

#### **39.4 – CARICO ANTROPICO**

Con riferimento alla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, nelle classi terze, il concetto di "incremento del carico antropico" è chiaramente espresso nell'ALLEGATO A (INDIRIZZI PROCEDURALI E TECNICI IN MATERIA DI DIFESA DEL SUOLO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA) con particolare riferimento al punto 6 della PARTE I, ove si specifica che "*incremento di carico antropico gli interventi urbanistico edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi*". Richiamandosi al punto 7.1 della PARTE II, sono descritti puntualmente le situazioni che non comportano carico incremento del carico antropico e quelle che invece comportano incremento del carico antropico (eventualmente anche modesto come indicato al punto b), come a seguito definito:

##### **a. Non costituisce incremento di carico antropico:**

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio 3b3 e 3b4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;

5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

**b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:**

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

**c. Costituiscono incremento di carico antropico:**

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

Relativamente alle applicazioni dell'art. 31 ex L.R. 56/77 ben espresse al punto 7 della PARTE I della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, si evidenzia che successivamente lo stesso è stato abrogato con la L.R. n° 3 del 11/03/2015. Per sopperire al vuoto normativo così determinatosi, con successiva D.G.R. n° 18-2555 del 09/12/2015, la Regione Piemonte ha infine disposto che “Per le opere d'interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito in quanto già definito dalle norme del PRG”.

Si è cercato di ottemperare a quanto richiesto, prevedendosi nella tabella a seguito indicata la tipologia di opere d'interesse pubblico ammesse nelle classi geologiche sfavorevoli e nelle aree in dissesto.

<b>Condizioni per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubbliche in aree ascritte alla CLASSE 3 di pericolosità geomorfologica o in aree di dissesto</b>		
<b>Pericolosità/ Dissesto</b>	<b>Opere ammesse</b>	<b>Condizioni per la realizzazione opere</b>
<b>3A</b>	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrato o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture a rete); piste agro-silvo-pastorali	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione.
<b>3B2 (in assenza di interventi di mitigazione del rischio)</b>	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrato o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture a rete); piste agro-silvo-pastorali	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato

<p><b>3B3 (in assenza di interventi di mitigazione del rischio)</b></p>	<p>Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrate o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture a rete)</p>	<p>La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato</p>
<p><b>3B4 (in assenza di interventi di mitigazione del rischio)</b></p>	<p>Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrate o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture a rete)</p>	<p>La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato</p>

## **CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

### **ART. 40 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 38-39-40 L.R.56/77;
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R.56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R.56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R.56/77;
- Piano di Recupero (P. di R.) di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77;
- Piano delle Aree da destinare per Insedimenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della 865/71;
- Piani integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale di cui alla L. R. 18/96.

I piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R.56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure dalla sua monetizzazione quando prevista dalle presenti norme.

Tale sostituzione, relativamente alla superficie indicata, è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente nell'ambito di comparti di attuazione, progetti norma o specifiche prescrizioni cartografiche o normative; esse possono essere oggetto di modeste modificazioni planimetriche, nell'ambito del comparto, a condizione che ne sia mantenuto l'impianto funzionale.

### **ART. 41 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo; per quanto concerne l'intervento edilizio **convenzionato si rimanda alla definizione di cui all'art. 4 delle presenti norme.**

### **ART. 42 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.**

Gli atti sindacali per opere di urbanizzazione o edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione **del progetto preliminare della presente revisione**, conservano la loro validità purché i lavori autorizzati abbiano inizio e siano conclusi entro i termini previsti dagli atti medesimi, salvo proroghe concesse nei casi previsti dalla vigente legislazione e nel rispetto delle modalità di rito.

Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nel P.R.G.

### **ART. 42bis - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO**

**Ai fini di una corretta gestione e applicazione del sistema di monitoraggio, si richiamano tutti gli adempimenti indicati nell'elaborato di Piano RA.PMA "Piano di monitoraggio ambientale".**

## **ART. 43 - DESTINAZIONI D'USO**

In conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati del P.R.G. le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate (per le unità immobiliari urbane le sigle sottoriportate fanno riferimento alle categorie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano):

<b>a) USI RESIDENZIALI</b>	
<b>a.1</b>	<b>abitazione private di ogni tipo</b> <span style="float: right;">A.1-A.9</span> ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della Sul;
<b>a.2</b>	<b>abitazioni collettive</b> <span style="float: right;">B.1</span> <b>collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili</b> questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata con i relativi servizi comuni complementari;
<b>a.3</b>	<b>autorimesse</b> <span style="float: right;">C.6</span>
<b>b) USI TERZIARI DIFFUSI</b>	
<b>b.1</b>	<b>uffici e studi privati</b> <span style="float: right;">A.10 (D5)</span> questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; sono escluse le grandi strutture terziarie e quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico;
<b>b.2</b>	<b>negozi, botteghe, pubblici esercizi</b> <span style="float: right;">C.1</span> questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio, le botteghe dell'artigianato di servizio, i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico;
<b>b.3</b>	<b>laboratori per arti e mestieri</b> <span style="float: right;">C.3</span> questo uso comprende i piccoli laboratori artigiani (con esclusione dei servizi-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali;
<b>b.4</b>	<b>magazzini e locali di deposito</b> <span style="float: right;">C.2</span> questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, esclusi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi;
<b>b.5</b>	<b>fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali</b> <span style="float: right;">D.8</span> questo uso comprende anche le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.
<b>c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI</b>	
<b>c.1</b>	<b>direzionali, finanziari, assicurativi</b> <span style="float: right;">D.5(A10)</span> questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie private a carattere direzionale; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SL > 250 mq;
<b>c.2</b>	<b>case di cura e ospedali</b> <span style="float: right;">B.2 (D.4)</span> questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatorii, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private;
<b>c.3</b>	<b>uffici pubblici</b> <span style="float: right;">B.4</span>
<b>c.4</b>	<b>scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)</b> <span style="float: right;">B.5(D.11)</span>
<b>c.5</b>	<b>biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie</b> <span style="float: right;">B.6</span> questo uso comprende tutte le attrezzature e i centri culturali, pubblici o privati;
<b>c.6</b>	<b>cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti</b> <span style="float: right;">B.7</span>
<b>c.7</b>	<b>attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro</b> <span style="float: right;">D.6 (C.4)</span> questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo;
<b>c.8</b>	<b>alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili</b> <span style="float: right;">D.2</span>

<b>c.9</b>	<b>teatri, cinema, sale concerti e spettacoli</b>	D.3
	questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo;	
<b>c.10</b>	<b>stazioni per servizi di trasporto</b>	E.1 (C.6)
	questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 e U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari;	
<b>c.11</b>	<b>costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</b>	E.3
	questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio;	
<b>c.12</b>	<b>recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili</b>	E.4
<b>c.13</b>	<b>attività pubblica di culto</b>	E.7
<b>c.14</b>	<b>edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti</b>	E.9
	<b>d) USI PRODUTTIVI</b>	
<b>d.1</b>	<b>attività produttive di tipo manifatturiero:</b>	
	<b>opifici</b>	D.1
	questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari (1), come pure piccole industrie a questi assimilabili	
	<b>fabbricati per speciali esigenze industriali</b>	D.7
	questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso d.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari (1). (1) comprese le superfici di vendita connesse all'attività produttiva.	
<b>d.2</b>	<b>magazzini e locali di deposito</b>	C.2
	questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.	
<b>d.3</b>	<b>depositi a cielo libero</b>	G.5
	questo uso comprende lo stoccaggio in assenza di attività di lavorazione o commercializzazione	
	<b>f) USI AGRICOLI</b>	
	<b>casa di abitazione</b>	F.1
	<b>annessi rustici</b>	F.2
	<b>annessi zootecnici</b>	F.3
	<b>altre funzioni: attività agrituristiche</b>	F.4
	<b>g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO</b>	
	<b>impianti sportivi a raso</b>	G.1
	<b>impianti sportivi per la balneazione</b>	G.2
	<b>parchi e giardini pubblici</b>	G.3
	<b>parcheggi</b>	G.4

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nel precedente elenco si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine.

## CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO

### ART. 44 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in aree normative, dettando per ciascuno di essi precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

#### **Aree pubbliche o di uso pubblico (S.P.)**

Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono soggette alla normativa di cui all'art. 45.

#### **Infrastrutture e impianti**

Si suddividono in:

- Infrastrutture tecnologiche (art. 46);
- Infrastrutture per il trasporto (art. 47).

#### **Insedimenti urbani di origine storica - Azzonamento tipo A**

Si suddividono in:

- Nuclei di antica formazione - A1 (art. 49);
- Nuclei minori - A2 (art. 50).

#### **Aree Edificate prevalentemente residenziali - Azzonamento tipo B**

Si suddividono in:

- Aree edificate di vecchio impianto (B1 - art. 51);
- Aree edificate sature (B2 - art. 52);
- Aree edificate consolidate (B3 - art. 53);
- Aree di completamento (B4 - art. 54)

#### **Zone a specifica destinazione per attività economiche - Azzonamento tipo D**

Si suddividono in:

- Aree con impianti produttivi che si confermano (D1 - art. 55);
- Insediamento turistico ricettivo (D3 - art. 56);
- Esistenti insediamenti ricreativi e per il tempo libero (D4 - art. 57);

#### **Aree agricole e boscate - Azzonamento tipo E e tipo EB**

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico. Tali aree sono state suddivise in aree normative (E1, E2) come definite e normate dagli articoli, 58, 59, 60 e 61.

#### **Aree a parco privato - Azzonamento tipo**

Aree di proprietà privata con caratteristiche di parco di valore botanico e/o ambientale-paesaggistico e/o ricreazionale (art. 62)

## CAPO I - USI PUBBLICI

### **ART. 45 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R.56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano (destinazioni SP specifiche diverse sono ammesse nel rispetto degli standard e con le procedure di legge previste), salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. Per quanto concerne la reiterazione dei vincoli, va assicurata la copertura finanziaria per tali acquisizioni, attraverso la previsione di apposito capitolo di bilancio nella programmazione finanziaria del Comune.

In tali aree SP possono essere realizzate dall'Ente Pubblico, o dietro approvazione del Comune, da privati enti ed associazioni di interesse pubblico attrezzature di uso pubblico, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contenga le modalità di realizzazione delle opere, la loro eventuale cessione al Comune stesso o il loro assoggettamento ad uso pubblico. Le destinazioni specifiche previste sono:

#### **a) a servizio di insediamenti residenziali (art. 21 punto 1 L.R.56/77)**

- Aree con attrezzature per l'istruzione ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse; gli edifici religiosi storici e loro adiacenze sono considerati aree a rischio archeologico (vedi art. 26 punto 16 delle presenti norme).
- la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a m. **12,00** (salvo altezze maggiori preesistenti e strutture o volumi tecnici), la distanza dai confini pari ad un minimo di m. 5,00 (salvo accordi registrati e trascritti per distanze minori), la visuale libera pari ad un minimo di m 10,00 o preesistente.
- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative d'uso collettivo e per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri (nel rispetto della normativa geologica e paesaggistica):  
Sc max = 10%  
H = 4,00 m. per le attrezzature (salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche)  
Dc = 5,00 m minimo.
- Aree a parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; in esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Legge 122/89.

**Prescrizioni per nuovo parcheggio in Frazione Morondo - si richiamano, per le parti pertinenti, le indicazioni di cui al 2° comma dell'articolo 117 del Regolamento edilizio: nuovi muri dovranno essere realizzati in modo tale da presentare, per la parte esterna comunque visibile, la tipologia in pietrame prevalente nel contesto.**

#### **b) a servizio di insediamenti produttivi (punto 2)**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 della L.R.56/77 e ss. mm. e ii. non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- per insediamenti in ambiti residenziali (anche derivanti da cambio di destinazione d'uso), la dotazione non sarà inferiore al 20% della SL oggetto di intervento;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o produttivi (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R.56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari;
- nel caso di insediamenti che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione, a condizione che siano garantite idonee dotazioni di parcheggio privato quando ritenute necessarie;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R.56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 3 e 42.

#### **c) a servizio di insediamenti di tipo commerciale (punto 3)**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di attività commerciali di cui all'articolo 4 del D.L. 114/1998 è stabilita dalla vigente normativa regionale con specifico riferimento ai parametri, indirizzi e criteri in essa

contenti. Si rimanda pertanto ad essi, secondo le modalità con cui sono stati recepiti ed integrati dall'Amministrazione Comunale (vedi articolo 64 delle presenti N. di A.).

**d) a servizio di insediamenti di tipo terziario compresi quelli commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq** (sono fatte salve le possibilità di monetizzazione previste dalla **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO**)

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 80% della superficie lorda del pavimento per interventi compresi nelle aree normative A1-A2, e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13, terzo comma, lettere e) e f) della L.R.56/77 e ss. mm. e ii; nei casi di intervento di nuovo impianto di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) la dotazione minima è pari al 100% della superficie lorda del pavimento;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la dotazione è rapportata alla quota di superficie lorda di pavimento incrementata;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o misti (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R.56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari, nel caso di interventi di tipo RU-NC;
- per insediamenti ubicati in aree normative del tipo A1-B1-B3, che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione.
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R.56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 3 e 42.

#### **ART. 46 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (IR)**

Si tratta di aree per infrastrutture ed impianti destinate a:

- cimiteri;
- aree di stoccaggio e trattamento provvisorio dei rifiuti;
- pozzi, captazioni ed impianti idrici;
- impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e reti fognarie;
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia e relative reti;
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni e relative reti;
- e comunque costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (punto c.11 art. 43)

Il piano individua le aree esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, relative ad opere a rete afferenti alla distribuzione, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti e dei vincoli di tutela ambientale, legale e geologica presenti sul territorio (Capo D, E, F, L, M, N delle presenti norme) nonché delle normative di legge del settore vigenti al momento dell'intervento.

Nell'apposito capitolo delle Norme di Attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani.

#### **ART. 47 – INFRASTRUTTURE PER IL TRASPORTO (IT)**

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione dettata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n° 285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 16.06.96 n° 610. Le tipologie previste sono le seguenti:

STRADA A - Autostrade

STRADA B - Strade extraurbane principali

STRADA C - Strade extraurbane secondarie

STRADA D - Strade urbane di scorrimento

STRADA E - Strade urbane di quartiere

STRADA F - Strade locali

STRADA R - Strade rurali interpoderali

Le strade classificate nelle tipologie A - B - C - D - vengono normate per quanto concerne le distanze e gli arretramenti dal D.P.R. 16.06.96 n° 610, al quale si rimanda per le specifiche proprie di ogni tipo. Le presenti norme definiscono, per le strade di tipo C-E-F nonché per le strade rurali "R", gli arretramenti e gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, che vengono riportati nella tabella allegata al presente articolo.

Le tavole di Piano individuano le strade appartenenti alla categoria F (tutte le strade di distribuzione interne al territorio comunale comprese la S.P. 77 Borgosesia Breia, la S.P. 102 Cellio Quarona e la S.P.103 Cellio Valduggia), R di uso rurale (interpoderali o di collegamento di insediamenti rurali alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati).

I sentieri ed i percorsi pedonali di interesse storico, naturalistico e/o documentario individuati sulle planimetrie di P.R.G., sono soggetti ad uso pubblico, per una larghezza di norma non inferiore a m 1,50.

Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia. Nell'ambito degli interventi oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi o intervento edilizio diretto convenzionato, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche non indicate dalle tavole di P.R.G., o a modifica di quelle individuate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

#### TABELLA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E DEGLI ARRETRAMENTI DAL CONFINE STRADALE

CLASSIFICAZIONE STRADE	AZZONAMENTI								
	A (1)	B - H - E4		D1 - D3 - D4		E		E FUORI CENTRO ABITATO	
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
<b>STRADE TIPO F</b>		4,50	1,50	5,00	1,50	6,00	1,50	8,00	2,00
<b>STRADE TIPO R</b>		4,50	1,00	5,00	1,00	6,00	1,00	8,00	1,50

legenda: E. = EDIFICAZIONE R. = RECINZIONE

(1) Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.L.P. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali).

Negli azzonamenti di tipo B, gli arretramenti per gli interventi del tipo REB-DR-S-A, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari all'allineamento esistente, o riallineati sui fili prevalenti nel contesto urbano di riferimento o secondo la tabella nei seguenti casi:

- a) quando l'arretramento esistente è maggiore di quelli di riferimento;
- b) quando il mantenimento o il prolungamento dell'allineamento esistente costituisce pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o comunque motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

Per le recinzioni è ammissibile l'allineamento sul filo esterno dei marciapiedi, sono altresì ammissibili arretramenti inferiori a quelli previsti in tabella quando prevalenti nel contesto urbano di riferimento e ciò non costituisca pericolo o disturbo per la circolazione stradale (anche pedonale o ciclabile).

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma (nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti). Le aree comprese in tali fasce si intendono preordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione compatibili dal punto di vista normativo.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui il D.L. 30.04.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 ed al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147 ed eventuali modifiche ed integrazioni nel momento in cui entreranno in vigore.

## CAPO L - IL TERRITORIO URBANO

### ART. 48 - GENERALITÀ

È definito territorio urbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di cui alle aree normative di tipo A, B, D, come definiti al precedente art. 44 ed individuati nella cartografia di Piano relativa al territorio urbanizzato (Elaborati: serie P).

In base alla suddivisione in sottozone di cui allo stesso articolo il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, descritte negli articoli seguenti. Le destinazioni d'uso ammesse vengono riportate per raggruppamenti e con la sigla di riferimento all'elenco di cui all'art. 43; viene anche indicata la quantità massima o minima di SL attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E – Vincoli e zone di rispetto e al Capo F – Tutela geologica e quelle delle schede geologico tecniche che prevalgono su quelle urbanistiche;
- le prescrizioni contenute nell'art. 26 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azzoneamento acustico del territorio.

### ART. 49 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - A1 (Z.T.O. A)

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e ss. mm. e ii. (elaborati: 2P e serie 3P), e all'interno di essa (elaborati 5P), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

**Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.3 laboratori per arti e mestieri
  - b.4 **(1) magazzini e locali di deposito**
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

**Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MSA - MSB - RCA - RCB - REA - REB – DS, - SE\* - \*A - \*S - \*Ca

**sono ammessi sulla base dei tipi di intervento indicati nell'elaborato 5P** e secondo le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Ca sono ammesse esclusivamente se interrate oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-A; per quelle esistenti, quando isolate, è ammesso l'intervento di tipo **MSA, MSB (che, con contestuale riqualificazione, consente gli incrementi consentiti al punto parametri)**. Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purché ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di SA/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della

C.L.P. con relative prescrizioni; per le aree destinate a orto e frutteto incluse nella delimitazione dei presenti nuclei si rimanda alle prescrizioni particolari di cui all'art. 60 delle presenti norme).

**\*SE (sostituzione edilizia) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa, quando puntualmente indicata nell'elaborato 5P, con gli incrementi riconducibili a A e S come di seguito descritti e previo assoggettamento a intervento edilizio diretto convenzionato.**

**\*A (ampliamento) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso quando puntualmente indicata nell'elaborato 5P:**

- a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

**\*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa quando puntualmente indicata nell'elaborato 5P:**

- a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato A allo stesso.

È vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. **Le recinzioni originali in muratura ancora esistenti** possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto; la rete metallica può essere proposta per aree verdi marginali e autonome sia rispetto alle aree cortilizie comuni sia rispetto alle aree pertinenziali di singoli edifici.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri per intervento diretto**

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% **della SL esistente (calcolata secondo le indicazioni di cui al penultimo punto dell'art. 4 delle presenti norme)**; fanno eccezione i casi di sopraelevazione (anche derivanti da interventi di tipo SE). Nel rispetto dei seguenti parametri:

Df min = m **3,00** o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A, S; pari alla D preesistente se inferiore a m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo REB  
Vl min = m 6,00 per interventi di tipo A e S; pari alla D preesistente con un minimo di m 3,00 per interventi di tipo REB; pari alla D preesistente, se inferiore a m 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in SE) per i quali la C.L.P. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (SE) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice civile.

#### **Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo**

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo che stabilirà le forme di intervento ed i relativi parametri.

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

Si richiama inoltre il 10° comma dell'art. 40 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Prescrizioni particolari**

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 4, 40, 45.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

#### **Cellio Centro via Vittorio Emanuele II**

##### **Intervento di sostituzione edilizia soggetto a Piano di Recupero**

Comparto soggetto a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

SL max = mq 250

Rc max = 50%

H max = m 2,50 al filo di gronda dal piano stradale di via Vittorio Emanuele II

Dc min = m 5,00

Df min = m 5,00

VI min = m 10,00

Arretramento minimo edificazione dal ciglio strada di via Vittorio Emanuele II = m 6,00

Standard urbanistici: monetizzabili per la quota non realizzata.

Parcheggio privato monetizzabile.

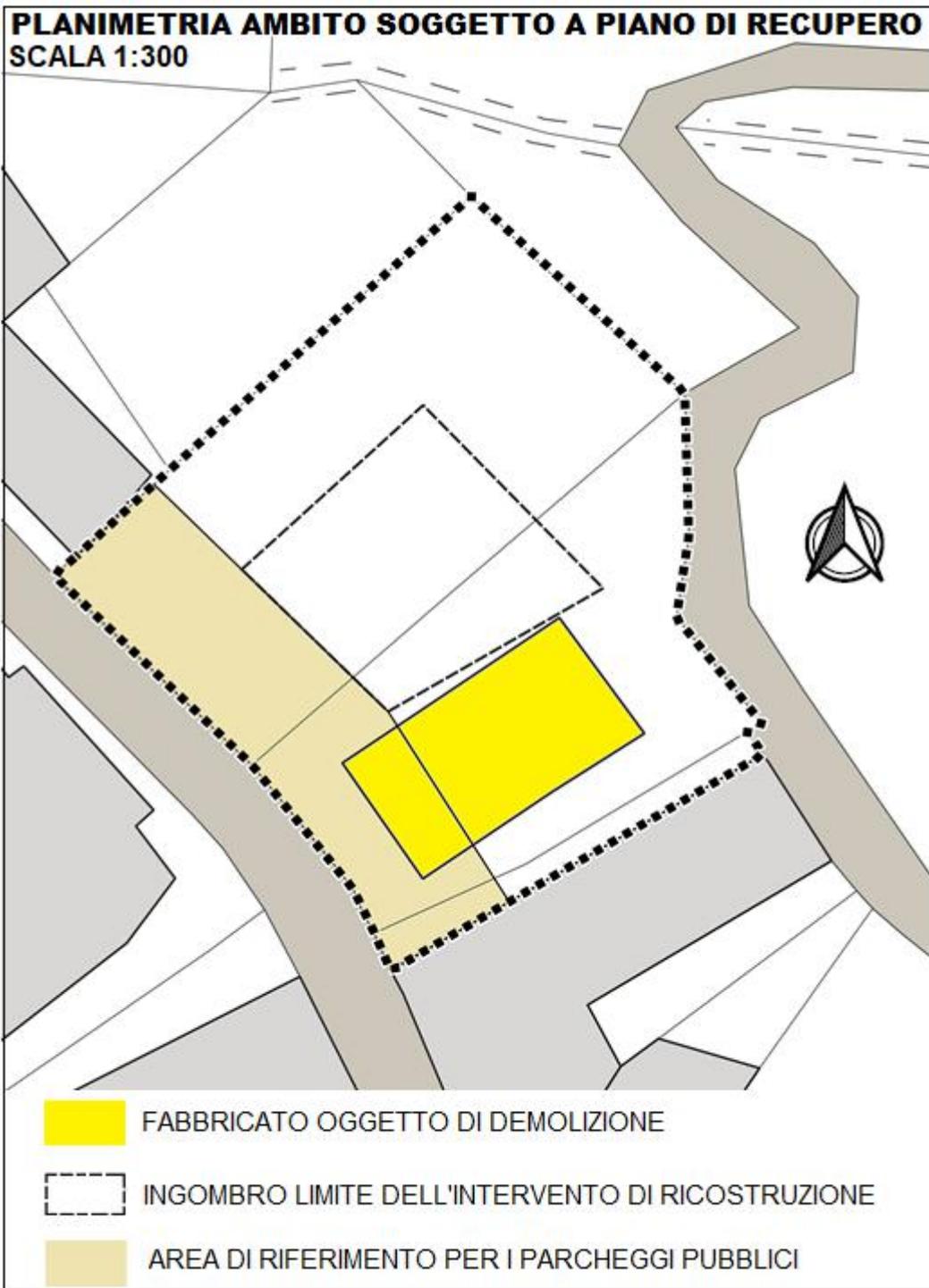
Gli elaborati progettuali dovranno avere uno sviluppo tale da consentire la valutazione preventiva, da parte della C.L.P., del grado di inserimento ambientale dell'intervento (per forma, tipologia, uso dei materiali), in rapporto al contesto esistente, tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- il piano a livello di via Vittorio Emanuele II, in coerenza con l'altezza massima ammessa, non dovrà avere soletta piana ma tetto a vista;
  - la copertura dovrà essere a doppia falda in senso longitudinale e padiglione verso la via Vittorio Emanuele II, con struttura in legno e manto in coppi;
  - i piani seminterrati non potranno avere strutture a pilotis;
  - le porzioni aperte o cieche dei prospetti laterali e di quello verso valle dovranno riprendere la tipologia di paramenti in mattoni esistenti nel fabbricato oggetto di demolizione (graticci);
- e, per quanto pertinente, delle indicazioni contenute nell'allegato A al Regolamento Edilizio.

Le aree pubbliche o di uso pubblico sono individuate nell'ambito della fascia di arretramento dalla via Vittorio Emanuele II, va comunque garantito (se superiore) lo standard minimo per le funzioni commerciali, tramite monetizzazione della differenza; le aree a parcheggio privato, nella misura minima di legge, possono essere oggetto di monetizzazione.

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione, nell'ambito dell'area individuata nella scheda grafica, di un parcheggio di uso pubblico, con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale per la sistemazione complessiva dell'area; dovrà inoltre essere prevista la monetizzazione per la eventuale quota di aree SP non reperite all'interno del P.d.R. e quella relativa alle aree per il parcheggio privato. Dovrà inoltre comprendere l'impegno alla riqualificazione e mantenimento a verde delle aree libere pertinenziali.

Segue scheda grafica



## **ART. 50 - NUCLEI MINORI - A2 (Z.T.O. A)**

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e ss. mm. e ii. (elaborati: 2P e serie 3P), e all'interno di essa l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

**Usi ammessi (art. 43):** Quelli previsti per gli insediamenti di recupero A1

**Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice civile e dei parametri di cui al presente articolo**  
MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - \*A - \*S - \*Ca

**\*A (ampliamento) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:**

- d) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- e) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- f) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

**\*S (sopraelevazione) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:**

- d) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- e) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;

\*Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-A; per quelle esistenti, quando isolate, è ammesso l'intervento di tipo **MSA, MSB (che, con contestuale riqualificazione, consente gli incrementi consentiti al punto parametri)**. Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purché ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di SA/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.L.P. con relative prescrizioni; per le aree destinate a orto e frutteto incluse nella delimitazione dei presenti nuclei si rimanda alle prescrizioni particolari di cui all'art. 60 delle presenti norme).

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato A allo stesso.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. **Le recinzioni originali in muratura ancora esistenti** possono essere oggetto di rifacimento quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto; la rete metallica può essere proposta per aree verdi marginali e autonome sia rispetto alle aree cortilizie comuni sia rispetto alle aree pertinenziali di singoli edifici.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri per intervento diretto**

La densità fondiaria è pari all'esistente, è ammesso:

- per gli interventi del tipo REB-A un incremento volumetrico pari al 20% della SL esistente (**calcolata secondo le indicazioni di cui al penultimo punto dell'art. 4 delle presenti norme**);
- per l'intervento di tipo S è ammesso, nei casi previsti dal presente articolo, un incremento anche in eccedenza rispetto al limite del 20%;

nel rispetto dei seguenti parametri:

Df min = m **3,00** o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A, Sa; pari alla D preesistente se inferiore a m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo REB

VI min = m 6,00 per interventi di tipo A e S; pari alla D preesistente con un minimo di m 3,00 per interventi di tipo REB; pari alla D preesistente, se inferiore a m 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi e i casi di demolizione con ricostruzione (SE) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice civile.

**Prescrizioni particolari**

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

In caso di S.U.E. è comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 51 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1 (Z.T.O. B)**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri
  - b.4 **1) magazzini e locali di deposito**
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

**Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice civile e dei parametri di cui al presente articolo:**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - \*A - \*S - \*Ca

\*SE (sostituzione edilizia) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S; nel caso di fabbricato isolato diversi allineamenti e/o localizzazioni nell'ambito del lotto di proprietà sono ammissibili previa valutazione del loro grado di inserimento nel contesto ed eventuale assoggettamento **a intervento edilizio diretto convenzionato**.

\*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- g) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- h) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- i) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- f) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- g) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- h) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

\*Ca sono ammesse interrate, ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-SE-A; isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di cui al Regolamento Edilizio) **e previo parere consultivo di compatibilità della C.L.P.** con relative prescrizioni; per le aree destinate a orto e frutteto incluse nella delimitazione dei presenti ambiti si rimanda alle prescrizioni particolari di cui all'art. 60 delle presenti norme).

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle tradizionali, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato A al regolamento edilizio. Negli edifici in cui i caratteri originari risultano compromessi, gli interventi consentiti non devono entrare in contrasto con le indicazioni relative al contesto e devono concorrere a ripristinare, quando possibile, l'impianto originario del fabbricato o comunque a eliminare gli elementi deturpanti.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. Le esistenti recinzioni in muratura possono essere oggetto di rifacimento (secondo le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero), o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai e/o per motivi funzionali all'uso delle aree pertinenziali. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto; la rete metallica può essere proposta per aree verdi marginali e autonome sia rispetto alle aree cortilizie comuni sia rispetto alle aree pertinenziali di singoli edifici.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri**

È ammesso:

- per gli interventi del tipo SE-A-S un incremento volumetrico pari al 40% della SL esistente con un massimo di 60 mq per ogni unità immobiliare (calcolata secondo le indicazioni di cui al penultimo punto dell'art. 4 delle presenti norme), nel caso di fabbricati esistenti con altezza di interpiano superiori a m. 4 la SL di riferimento viene calcolata dividendo per un'altezza virtuale pari a 3 la porzione di volume legata alla SL esistente).

nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 1,00 mq/mq per gli interventi di ampliamento (esclusi i casi particolari indicati)

25 mq di SL sono consentiti, **una tantum**, nel caso di capacità edificatoria già esaurita

Sm = unità immobiliare o particella catastale

H max = m 10,50 o pari all'esistente se superiore

Dc min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

preesistente, nel rispetto del Codice civile, per interventi contenuti nei limiti della REB

Df min = **5,00** o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a m 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = m 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in SÉ) per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 47. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi e i casi di demolizione con ricostruzione (SE) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

### **Standard urbanistici**

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è ammessa la monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 45.

### **Prescrizioni particolari**

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

## **ART. 52 - AREE EDIFICATE SATURE - B2 (Z.T.O. B)**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto previo parere ASL)
  - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi:
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
  - parchi e giardini pubblici: G.3
  - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

### **Parametri**

La densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammissibili volumi e vani tecnici se necessari. È inoltre ammessa la realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimesse.

IC max	=	75%
H max	=	pari all'esistente
Dc min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
D min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
VI min	=	ml 10,00

È consentito il recupero dei sottotetti per usi residenziali purché collegato all'unità immobiliare sottostante, l'aumento della **SL**, in questo caso, è sempre ammesso. È ammessa inoltre la chiusura di spazi aperti compresi nella sagoma del fabbricato e pertinenziali a singole unità immobiliari.

### **Prescrizioni particolari**

Per quanto concerne il fabbricato condominiale sito in Cellio Capoluogo, compreso tra la scuola materna/elementare e il nucleo storico A1, ogni intervento che interessi i prospetti dovrà essere sottoposto a parere consultivo di compatibilità della Commissione Locale del Paesaggio.

## **ART. 53 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3 (Z.T.O. B)**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri compresi i servizi-auto
  - b.4 **(2)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(2) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- d) USI PRODUTTIVI
  - attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R.56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - A - S - Ca - RU

**Modalità** : Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

### **Parametri**

È ammesso:

- per gli interventi del tipo SE-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della SL esistente con un massimo di 100 mq per ogni unità immobiliare (nel caso di fabbricati esistenti con altezza di interpiano superiori a m. 4 la SL di riferimento viene calcolata dividendo per un'altezza virtuale pari a 3 la porzione di volume legata alla SL esistente).

nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 0,67 mq/mq - 25 mq di SL sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita

IC max = 60%

H max = m 9,00 o pari all'esistente se superiore

Dc min = m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - m 3,00 per interventi di tipo S

nessuna o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

preesistente, nel rispetto del Codice civile, per interventi contenuti nei limiti della REB

Df min = m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = m 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

### Standard urbanistici

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è prevista la monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 45.

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo SE-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento **del 50% della superficie lorda esistente (SL)**, nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da IF a VI) **e senza il limite massimo di 100 mq**; tali interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto residenziale, secondo le indicazioni contenute nell'art. 32 del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di **sostituzione edilizia (SE)** sono ammessi secondo le modalità dell'intervento edilizio diretto se riferiti a singole unità edilizie, negli altri casi è prescritto l'intervento edilizio diretto convenzionato.

## **ART. 54 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI (minimo 50%)
    - a.1 abitazione private di ogni tipo
    - a.3 autorimesse
  - b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 50% - nei limiti della normativa commerciale)
    - b.1 uffici e studi privati
    - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
    - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto se localizzati nell'unità edilizia di residenza posta su lotto singolo di proprietà e previo parere A.S.L.)
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 50%)
    - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
    - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - A - S - NC - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto **semplice o convenzionato** - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri**

- IT max = 0,20 mq/mq per i lotti B4.2 e B4.4 (soggetti a convenzionamento per aree di uso pubblico).
- IF max = 0,20 mq/mq
- IC max = 40%
- H max = m 7,50
- Ci = come da indicazione cartografica o normativa
- Dc min = m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- Df min = m 10,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
- VI min = m 10,00
- DL min = m 5,00 dai limiti di zona D
- IPF min = 40%

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021).

La previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti all'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario, con eventuale assoggettamento a intervento edilizio diretto convenzionato.

I progetti dovranno affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture preesistenti ed alla morfologia del terreno, attraverso l'uso di materiali legati alla tradizione costruttiva locale (per esempio pietra e legno) e di forme compatibili con essa; il posizionamento dell'edificio dovrà avvenire secondo logiche tratte dall'analisi del contesto circostante e delle relazioni visive con esso, seguendo inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) Tenere in debita considerazione la definizione e l'orientamento degli ambienti e, per illuminare le aree pertinenziali, si ricorra a corpi illuminanti a basso inquinamento luminoso.
- b) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, è comunque prescritta la piantumazione di alberature nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie libera del lotto, previa analisi agronomica finalizzata a individuare le specie arboree autoctone di provenienza locale più idonee che, nel lungo periodo, garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.
- c) Prevenire il rischio di sviluppo di specie vegetali alloctone esotiche invasive mettendo in atto le indicazioni e le misure di cui alla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 (per le modalità di gestione delle specie nell'ambito di attività di cantiere con movimentazione di inerti e interventi di recupero e ripristino ambientale) e alla D.G.R. n. 24-9076 del 27.05.2019 (per l'elenco delle specie da evitare).
- d) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali.

- e) Massimo contenimento dell'impermeabilizzazione delle aree libere pertinenziali, con utilizzo per le pavimentazioni delle aree a parcheggio e spazio di manovra di elementi drenanti (autobloccanti forati, elementi grigliati e simili).
- f) Per gli impianti idrici si preveda:
  - l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;
  - l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.
- g) Garantire l'accessibilità al piano terra mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

Gli interventi su lotti esterni alla perimetrazione del centro abitato e/o all'impronta del suolo urbanizzato (B4.1) sono inoltre soggetti alla compensazione ambientale (vedi punto 12 dell'articolo 26), da regolare con titolo abilitativo diretto convenzionato (interventi realizzati direttamente o monetizzazione, come stabilito dall'Amministrazione Comunale; tali compensazioni non sono scomputabili dal valore degli oneri di urbanizzazione dovuti).

#### **Lotto di completamento B4.1 - da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato**

In linea con quanto già prescritto dal regolamento edilizio, l'accesso carraio dovrà essere arretrato dalla strada provinciale per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo; la piantumazione di cui alle precedenti prescrizioni particolari dovrà essere realizzata prevalentemente verso strada, le linee architettoniche (sagoma e pendenza della copertura dovranno essere coerenti con il contesto rurale circostante;

#### **Lotto di completamento B4.2 - da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato**

Considerato lo stato di fatto della viabilità a servizio del contesto in cui è inclusa l'area di nuovo intervento, viene prescritto, nell'ambito del lotto in oggetto, il ricavo di uno spazio di manovra di uso pubblico direttamente accessibile dalla strada comunale.

#### **Lotto di completamento B4.3**

L'accesso carraio dovrà essere previsto dalla traversa interna ed arretrato per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo.

#### **Lotto di completamento B4.4 - da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato**

Considerato lo stato di fatto della viabilità a servizio del contesto in cui è inclusa l'area di nuovo intervento, viene prescritto, nell'ambito del lotto in oggetto, il ricavo di uno spazio a parcheggio pubblico direttamente accessibile dalla strada provinciale (la localizzazione cartografica non è vincolante); la piantumazione di cui alle precedenti prescrizioni particolari dovrà essere realizzata prevalentemente verso strada.

#### **Lotto di completamento B4.5**

Considerato lo stato di fatto della viabilità a servizio del contesto in cui è inclusa l'area di nuovo intervento, , l'accesso carraio dovrà essere arretrato dalla strada provinciale per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo.

## **ART. 55 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO - D1**

**Destinazione prevalente:** ARTIGIANALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- d) USI PRODUTTIVI (minimo 70%)
  - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero: opifici e fabbricati per speciali esigenze industriali
  - d.2 magazzini e locali di deposito
  - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI E SPECIALIZZATI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Gli insediamenti esistenti o in progetto che risultino, in base a relazione dell'autorità competente (A.R.P.A o A.S.L.), pericolosi, nocivi e/o non conformi a norme di legge, devono adottare tutti i provvedimenti necessari, sulla base delle vigenti normative, alla messa in sicurezza degli impianti ed all'eliminazione dei fattori inquinanti. **Non sono comunque ammessi insediamenti di attività produttive a rischio di incidente rilevante.**

**Interventi ammessi (art. 6):** MO - MS - - REA - REB - DS - SE - A - S - NC - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

### **Parametri**

- 150 mq di SL residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq.
- IC max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
- H max = m 12,00 - salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = m 5,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- Df min = m 10,00; m 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VI min = m 10,00
- DI min = m 3,00 dai limiti di zona A,B.
- IPF min = **15%** - salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.
- Standard urbanistici = si rimanda all'art. 45.

### **Prescrizioni particolari**

Sono escluse dalla verifica del rapporto di copertura le pensiline aperte, a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente, a condizione che la sporgenza sia contenuta in m 3,00, che la distanza del filo esterno dell'oggetto dai confini sia superiore o pari a m 3,00 e che non affaccino su strade pubbliche o di uso pubblico.

### **Area D1.1 - Frazione Carega (Intervento soggetto a compensazione ambientale)**

#### **Usi ammessi**

Quelli sopra riportati con esclusione di:

- d.1 attività produttive di tipo manifatturiero: opifici e fabbricati per speciali esigenze industriali

I parametri sopra riportati sono sostituiti dai seguenti:

- IC max = 60%
- H max = m 6,00
- Dc min = m 5,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- Df min = m 10,00
- VI min = m 10,00
- IPF min = **25%**
- Standard urbanistici = si rimanda all'art. 45.

**Per le nuove attrezzature le linee architettoniche (sagoma e pendenza della copertura) e le finiture superficiali (le strutture non dovranno avere parti in cls a vista) dovranno essere coerenti con il contesto rurale circostante; sono ammessi rivestimenti esterni in pietra, legno, mattoni fatti a mano, per le coperture oltre ai manti in laterizio sono ammesse lastre in lamiera grecata di tonalità scura. Le aree in proprietà destinate a verde privato dovranno essere mantenute nella loro consistenza arborea e prativa.**

## **ART. 56 - INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO - D3**

**Area in località di San Bernardo - Destinazione prevalente: TERZIARIA**

**Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
    - 1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
    - (1) Nei limiti indicati per alcuni comparti (vedi)**
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi G.4

**Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - A - S - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

**Parametri**

- 150 mq di **SL** residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;
- IT** max = 0,60 mq/mq
- IC** max = 50% - sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
- H max = ml 7,50 o pari all'esistente se superiore  
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine
- Df min = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VI min = ml 10,00
- IPF min = **25%**

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 45.

**Prescrizioni particolari**

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul.

Gli interventi di tipo A - S sono da assoggettare a intervento edilizio diretto semplice o convenzionato.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (**D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021**).

Per detti interventi, la progettazione urbanistica deve sempre avvenire in modo unitario in rapporto alle eventuali OO.UU. da realizzare, con particolare riguardo alle opere inerenti all'accessibilità all'insediamento e le aree a parcheggio, dal punto di vista della sicurezza e delle norme sulle barriere architettoniche. Per quanto concerne l'inserimento ambientale, vanno ridotti al minimo i movimenti terra e curati gli aspetti relativi alla definizione volumetrica, agli elementi del verde di arredo e schermatura, mantenendo la leggibilità del profilo paesaggistico in relazione alle formazioni vegetazionali che connotano il contesto, con particolare attenzione alla continuità dell'eventuale copertura boschiva. È vietato l'abbattimento e l'indebolimento di alberature di particolare pregio ambientale e naturalistico

È vietato l'abbattimento, in assenza di perizia redatta da tecnico abilitato che giustifichi la necessità dell'intervento, di alberature di particolare pregio ambientale e naturalistico; va mantenuta il profilo paesaggistico in relazione alle formazioni vegetazionali che connotano il contesto, con particolare attenzione alla continuità dell'eventuale copertura boschiva.

## **ART. 57 - ESISTENTI INSEDIAMENTI RICREATIVI E PER IL TEMPO LIBERO - D4**

**Destinazione prevalente:** TERZIARIA

**COMPARTO D4.1 (San Bernardo)**

**Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode (per ogni insediamento)
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (**nei limiti della normativa commerciale - esercizi di vicinato**)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- 1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi  
impianti sportivi a raso - impianti sportivi per la balneazione

**Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - A - S - NC - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

**Parametri**

- IT max = 200 m<sup>2</sup> di SL residenziale  
0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Le tensostrutture o strutture similari partecipano al computo della superficie coperta ma non della Sul.
- IC max = 20%  
per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici (una tantum)
- H max = m 7,50  
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = m 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine
- Df min = m 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- DL min = m 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
- VI min = m 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
- IPF min = **48%**

**Prescrizioni particolari**

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di SL.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 45 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

la dotazione va sempre rapportata al 100% della nuova SL insediata; per le attività non comportanti la realizzazione di Sc, la dotazione minima non può essere inferiore al 10% dell'area di insediamento. Tale dotazione, se ritenuto necessario, può essere aumentata sino al 20% in sede di convenzionamento.

Gli interventi di tipo A , S, NC sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato.

Per detti interventi, la progettazione urbanistica deve sempre avvenire in modo unitario in rapporto alle eventuali OO.UU. da realizzare, con particolare riguardo alle opere inerenti all'accessibilità all'insediamento e le aree a parcheggio, dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. Per quanto concerne l'inserimento ambientale, vanno ridotti al minimo i movimenti terra e curati gli aspetti relativi alla definizione volumetrica, all'ubicazione (preferibilmente in contiguità con l'esistente), agli elementi del verde di arredo e schermatura, mantenendo la leggibilità del profilo paesaggistico in relazione alle formazioni vegetazionali che connotano il contesto, con particolare attenzione alla continuità dell'eventuale copertura boschiva. È vietato l'abbattimento, in assenza di perizia redatta da tecnico abilitato che giustifichi la necessità dell'intervento, di alberature di particolare pregio ambientale e naturalistico. Eventuali nuove piantumazioni dovranno fare ricorso esclusivamente a specie autoctone e compatibili con il contesto interessato; previa specifica analisi agronomica che individui specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui saranno inserite.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali

e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021).

Qualora vengano svolte attività zootecniche eccedenti gli allevamenti a carattere familiare di cui al paragrafo 2) punto l) dell'art. 59 delle NTA, dovranno essere valutate e risolte le modalità di stoccaggio e smaltimento dei reflui zootecnici (deiezioni) in relazione agli usi residenziali e terziari consentiti per il comparto.

#### **COMPARTO D4.2 (Crabbia)**

##### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode (per ogni insediamento)
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale - esercizi di vicinato)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.4 (1) magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi  
impianti sportivi a raso - impianti sportivi per la balneazione

##### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - A - S - RU - NC - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

##### **Parametri**

	150 m <sup>2</sup> di SL residenziale
IT max =	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
IC max =	30%
	per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici (una tantum)
H max =	m 9,00
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min =	m 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine
Df min =	m 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
DL min =	m 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
VI min =	m 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
IPF min =	42%

##### **Prescrizioni particolari**

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di SL.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 45 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

la dotazione va sempre rapportata al 100% della nuova SL insediata; per le attività non comportanti la realizzazione di Sc, la dotazione minima non può essere inferiore al 10% dell'area di insediamento (AI). Tale dotazione, se ritenuto necessario, può essere aumentata sino al 20% in sede di convenzionamento.

Gli interventi di tipo A , S, NC sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato.

Per detti interventi, la progettazione urbanistica deve sempre avvenire in modo unitario in rapporto alle eventuali OO.UU. da realizzare, con particolare riguardo alle opere inerenti all'accessibilità all'insediamento e le aree a parcheggio, dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. Per quanto concerne l'inserimento ambientale, vanno ridotti al minimo i movimenti terra e curati gli aspetti relativi alla definizione volumetrica, all'ubicazione (preferibilmente in contiguità con l'esistente), agli elementi del verde di arredo e schermatura. Eventuali nuove piantumazioni dovranno fare ricorso esclusivamente a specie autoctone e compatibili con il contesto interessato; previa specifica analisi agronomica che individui specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui saranno inserite.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021).

# CAPO M - NORMATIVA DELLE AREE VERDI

## ART. 58 - GENERALITÀ

Al sistema delle aree verdi appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale generalmente esterne al perimetro degli ambiti urbanizzati che, per localizzazione e presenza di componenti vegetali atte a caratterizzarne la tipologia funzionale, sono oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azionamento urbanistico.

Al suo interno si possono distinguere i seguenti sottosistemi individuati nella cartografia di Piano relativa (Elaborato 2P e serie 3P).

### **Superfici extraurbane soggette a gestione agricola (E)**

In questo raggruppamento rientrano le superfici con suolo a vista, e soggette a gestione annuale o ricorrente della copertura vegetale mediante pratiche agricole, sono altresì stati inclusi gli edifici isolati non iscritti nelle aree urbanizzate (categoria E1.c):

- Prati e prato-pascoli (E1.a): superficie a prevalenza di copertura erbacea, aventi pendenza tale da consentire almeno uno sfalcio stagionale eventualmente alternato al pascolamento esclusivamente da parte di mandrie e/o greggi; è possibile la presenza di una quota di alberi che non superino la copertura del 20%. Si presume che l'eventuale messa a coltura di seminativi (superfici agricole soggette a lavorazione superficiale annuale o biennale seguita da semina di cereali, oleaginose, foraggere annuali), attualmente non riscontrata all'interno del territorio comunale, possa verificarsi su tali superfici.
- Colture permanenti (E1.b): includono i vari fruttiferi specializzati (melo, pero, susino, ecc.) colture di piccoli frutti (mirtillo, lampone, more, ecc.), vite, nocciolo, noce, castagno da frutto. Si differenziano dalle superficie a coltivazione amatoriale per la specializzazione nella gestione, superficie maggiore di 1000 mq.
- Superfici extraurbane non soggette a gestione (E1.c): In questo raggruppamento rientrano le superfici non edificate in cui la copertura vegetale non viene gestita o viene gestita in maniera estemporanea o saltuaria; pertanto la vegetazione va incontro ad una evoluzione libera o debolmente controllata.
- Verde privato (orti e frutteti amatoriali, giardini) (E2): aree periurbane destinate alla coltivazione amatoriale per autoconsumo o per scopi economici non prevalenti. La superficie netta soggetta a coltivazione in grado di generare prodotti alimentari non deve superare di norma i 1000 mq.

### **Aree forestali EB** richiamano le prescrizioni dell'art. 16, commi 11, 12 e 13 della Nda del PPR

Le aree classificabili come bosco sono individuate sulla base dell'effettiva consistenza del bene in coerenza con la definizione di bosco precisata dagli articoli 3 e 4 del D.Lgs. n. 34/2018 "*Testo unico in materia di foreste e filiere forestali*" e dalla legge regionale 4/2009 "*Gestione e promozione economica delle foreste*".

Le categorie forestali riscontrate sono le seguenti:

- Castagneti, che rappresentano circa il 59% dei boschi censiti;
- Faggete, con una incidenza pari a circa il 25,4%;
- Acero-tiglio-frassineti con 11,4%;

a seguire le categorie minori, che risultano rappresentate da: Imboschimenti e Rimboschimenti, Alneti planiziali e montani e Boscaglie pioniere e di invasione.

Tali aree sono regolamentate dall'art. 61.

In base alla citata suddivisione il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, che vengono dettagliatamente descritte nelle prescrizioni generali e negli articoli seguenti.

### **Prescrizioni generali**

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E – Vincoli e zone di rispetto e al Capo F - Tutela geologica e quelle delle schede geologico tecniche che prevalgono su quelle urbanistiche;
- le prescrizioni contenute nell'art. 26 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azionamento acustico del territorio.

Viabilità: nell'ambito delle aree extraurbane la realizzazione di nuove strade private può essere autorizzata per scopi agro-silvo-pastorali, oppure per accesso a fabbricati oggetto di recupero; in entrambi i casi previa presentazione di una richiesta preliminare di fattibilità da sottoporre all'esame dell'Amministrazione comunale che ne valuterà l'effettiva opportunità sulla base dei seguenti parametri:

- possibilità di utilizzo parziale di altri tracciati esistenti;
- considerazioni idrogeologiche circa il contesto con valutazione delle modificazioni indotte da quanto in previsione, in particolare sulla stabilità dei versanti e sullo sgrondo delle acque meteoriche;

- compensazione tra scavi e riporti, uso di tecniche di ingegneria naturalistica;
- larghezza della sede stradale contenuto in m 3,00e con superfici drenanti per le pavimentazioni se le pendenze sono inferiori al 12%

La viabilità forestale di nuova realizzazione si suddivide in strade silvo-pastorali (opere permanenti dotate di massicciata e strato d'usura o almeno di un fondo migliorato in grado di assicurare continuamente il transito di autoveicoli a due ruote motrici) e piste silvo-pastorali (opere permanenti che si caratterizzano per un'estrema semplicità costruttiva, dato il loro utilizzo non continuativo, e differiscono dalle strade per l'assenza della massicciata e di uno strato d'usura). Per le caratteristiche si rimanda agli artt. 49 e 50 del Regolamento Forestale 8/R del 2011. Le vie di esbosco sono tracciati temporanei connessi ai singoli interventi selvicolturali e utilizzati per il trasferimento dei prodotti forestali dal luogo di raccolta alla viabilità silvo-pastorale o alla viabilità ordinaria. La loro realizzazione non costituisce modificazione né trasformazione d'uso del suolo realizzate secondo i parametri previsti dal regolamento forestale

## **ART. 59 - AREE UTILIZZATE A FINI AGRICOLI - E1**

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico.

Nuovi interventi edilizi sono consentiti esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di recupero e riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati; in tali casi gli interventi dovranno essere localizzati nelle aree interstiziali all'interno di contesti già edificati, ovvero in continuità con le aree edificate esistenti.

Nell'eventualità che aree E1.c venissero convertite a Seminativi, ossia superfici agricole soggette a lavorazione superficiale annuale o biennale seguita da semina di cereali, oleaginose, foraggere annuali, saranno assimilate alle aree E1.a.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite di volume per la cubatura residenziale di mc. 1500. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori ai sensi del comma 17 dell'art. 25 L.R.56/77 non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" ed oggetto di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto.

Per le nuove attrezzature agricole e zootecniche è ammesso l'utilizzo di strutture prefabbricate (cemento o legno lamellare) purché le linee architettoniche, l'aspetto esteriore e la finitura superficiale (le strutture grezze vanno trattate e/o tinteggiate) non siano in contrasto con l'ambiente circostante; sono ammessi rivestimenti esterni in pietra e/o legno, per le coperture oltre ai manti in coppi o piode sono ammesse lastre in lamiera grecata di tonalità scura.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito nei limiti e con le modalità di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e/o annessi zootecnici esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso (**nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii**) è permesso purché:

- la data di edificazione di tali edifici e/o annessi sia antecedente di almeno 10 anni dalla data di adozione della presente Proposta Tecnica;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più a servizio dell'attività agricola sia certificata mediante dichiarazione asseverata di un tecnico iscritto al proprio albo professionale;
- la loro consistenza edilizia sia verificata ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme;
- **per quanto concerne le OO.UU. e la dotazione di parcheggio privato si rimanda ai requisiti richiesti dalla L.R. 16/2018;**
- il loro recupero avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Usi ammessi (validi anche per gli edifici non più rurali a seguito di cambio di destinazione già avvenuto)

a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

**c.8 limitatamente a locande e simili.**

### Parametri (validi anche per gli edifici non più rurali a seguito di cambio di destinazione già avvenuto)

Per esigenze igienico funzionali è ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente con un massimo di 50 mq di **SL**, 25 mq di SL sono sempre ammessi; eventuali nuove costruzioni accessorie (Ca) a servizio saranno da edificare preferibilmente in aderenza ai fabbricati preesistenti (**previo parere consultivo di compatibilità della C.L.P.**) e comunque nella misura massima di mq 25,00 di **SA** per ogni unità immobiliare residenziale, nel rispetto delle norme del Codice Civile e dei seguenti parametri:

Df min = m 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine; inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = m 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Gli interventi inerenti cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali esistenti e/o l'ampliamento di fabbricati già ad altra destinazione sono ammessi purché si stipuli un atto d'impegno unilaterale (quale parte integrante del titolo abilitativo) in riferimento a:

- mantenimento della destinazione a prato-pascolo di una porzione pari all'80% della superficie libera del lotto originario e tutela delle piantumazioni esistenti tra gli appezzamenti;
- recupero dei terreni incolti secondo quanto indicato al punto precedente.

In questi ambiti sono inoltre ammesse solo recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a m 1,8 (eventualmente integrata da rete protettiva di contenimento) uniti fra loro da traverse orizzontali; muri di contenimento in pietra o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

A fronte della sottoscrizione dell'impegno di cui al punto precedente per aree in eccedenza a quelle pertinenziali, la possibilità di incremento volumetrico delle unità edilizie esistenti viene così integrata:

- in aggiunta al 20% di cui alle prescrizioni generali è ammesso un ulteriore incremento pari a 25 mq di SL per almeno 1.000 mq di aree da mantenere in eccedenza a quelle pertinenziali, l'incremento complessivo non potrà comunque superare i 50 mq di **SL**.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere presentata, oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare.

Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere le forme ed i materiali originari, con riferimento a quanto contenuto nell'allegato A al Regolamento Edilizio e secondo le seguenti precisazioni (valide anche per interventi di ampliamento sopraelevazione e costruzione di fabbricati accessori):

- il recupero funzionale di detti fabbricati ad uso abitativo od accessorio all'abitazione deve prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie, i paramenti esterni in pietra facciavista dovranno essere mantenuti, negli altri casi (murature al rustico) dovranno essere intonacati e tinteggiati;
- sono da mantenersi in vista le strutture portanti verticali in mattoni paramano, realizzando tamponamenti arretrati rispetto al filo esterno delle stesse, ed utilizzando preferibilmente finestrate a grandi luci che permettano di leggere come inalterato il rapporto tra vuoti e pieni preesistenti. Anche elementi grigliati in mattoni, su disegno di quelli tradizionali sono da preferirsi alle murature piene;
- per il manto di copertura si dovranno utilizzare coppi vecchi per lo strato a vista o piode in pietra, altre tipologie se preesistenti e non in contrasto; in assenza di preesistenza di coppi vecchi sono ammessi coppi nuovi anche tipo monoblocco (no invece a portoghesi e simili) o lastre in lamiera grecata di tonalità scura;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera preverniciata bruno scura;
- i serramenti dovranno essere, di norma, in legno;
- i balconi dovranno essere realizzati con lastre e modiglioni in pietra, con tavolato e mensole in legno, è ammessa, se preesistente, la soletta sottile in cls su modiglioni;
- per modesti interventi su edifici esistenti sono ammessi materiali o tipologie difformi, quando questi siano prevalenti nell'edificio e non in netto contrasto con l'ambiente.

Per quanto non contenuto e/o in contrasto si intendono richiamati i contenuti dell'art. 25 della L.R.56/77 e delle leggi e dei regolamenti di settore.

### **Destinazioni**

- a) attività agricola produttiva, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, le lavorazioni e trasformazioni dei prodotti agricoli-zootecnici e per gli inerenti macchinari ed impianti, e per il ricovero del bestiame;
- b) residenza rurale;
- c) quelle previste dalle prescrizioni generali.

### **Interventi ammessi**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE - A - S - Ca

Nuova costruzione (NC) di abitazioni rurali e di fabbricati a destinazione produttiva per i soggetti e con le procedure dell'art. 25 L.R.56/77.

**Per quanto concerne il fabbricato Prevista, in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria, la tinteggiatura dei pannelli di rivestimento e la realizzazione di una piantumazione a mitigazione dell'impatto della vista da sud**

SE (sostituzione edilizia) – è ammessa, nei casi previsti dal 5° comma dell'art. 10 e nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico, secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S.

A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

### **Parametri**

#### **1- PER LE ATTREZZATURE AGRICOLE E ZOOTECNICHE**

Le attrezzature agricole sono ammesse negli ambiti E1 – Le attrezzature zootecniche sono ammesse negli ambiti E1.a E1.b.

- H max = m 7.50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
- IC max = 2/3 dell'area oggetto dell'intervento
- Dc min = m 6,00
- Distanza delle nuove strutture di allevamento a carattere produttivo da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) =  
m 150 per suini  
m 100 per avicunicoli (pollame, conigli, colombi ecc.)  
m 60 per ogni altro animale (bovini, ovicaprini, equini ed allevamenti non primari)

gli interventi per il mantenimento e la ristrutturazione delle strutture esistenti non sono soggetti alla verifica di dette distanze, in caso di ampliamento sono ammesse distanze inferiori previo parere A.S.L.

#### **1a - Costruzione di concimaie o strutture atte al contenimento e stoccaggio delle deiezioni**

- Distanza da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.C.) come indicato nel punto 1.
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 20 m

#### **1b - Costruzione di strutture di allevamento a carattere di azienda agricola familiare**

La distanza dalle aree residenziali esterne dovrà essere almeno di m 50 se contenute nei seguenti limiti:

- bovini, equini: fino ad un massimo di 3 U.G.B. (Unità di Grosso Bestiame corrispondente a 600 kg. di peso vivo) corrispondenti a n° 6 capi (3 adulti, 6 vitelli, 3 equini)
- avicunicoli (120 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 30 capi
- suini (200 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 3 capi
- ovicaprini (300 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 10 capi
- allevamenti non primari (selvaggina, cani, gatti, pesci ecc. fino a 120 kg di peso vivo max) con finalità diverse dal puro diletto.

#### **1c - Serre**

Trattasi di strutture permanenti a supporto dell'attività agricola commerciale, provviste di struttura muraria o cordolo continuo. Sono ammesse solo in E1.b e E1.c

- IC max = 50% con strutture murarie fuori terra, 70% senza strutture murarie fuori terra
- Dc min = m 3.00 o pari all'altezza della serra se questa è superiore
- Distanza delle nuove strutture di coltivazione a carattere produttivo da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) = m. 5 o pari all'altezza della serra se questa è superiore.

#### 1d – Allevamenti ittici

Sono consentiti allevamenti ittici con la realizzazione dei relativi impianti; la richiesta di concessione deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico e geotecnico dettagliato.

#### 2 - PER LE ABITAZIONI RURALI:

- IF max = 0,01 mc/mq per E1.a, 0,02 mc/mq per E1.b, 0,03 mc/mq per E1.c (comma 12 art. 25 L.R.56/77 e ss. mm. e ii.); con un massimo di 1.500 mc per ogni azienda
- H max = m 7.50
- Dc min = m 5.00 o in aderenza a pareti cieche
- Df min = m 6.00 o in aderenza a pareti cieche
- VI min = m 10,00
- Per esigenze igienico funzionali è ammesso, anche in deroga all'indice fondiario (comma 14 art. 25 L.R.56/77 e ss. mm. e ii.), un ampliamento pari al 20% della SL esistente; 25 mq di SL sono sempre ammessi.
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le attrezzature destinate a ricovero animali = 10 m
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 20 m

#### 2a - Nuove costruzioni accessorie ed interventi sugli edifici esistenti

Vedere le prescrizioni generali del presente articolo; sono comunque ammessi depositi di attrezzi agricoli anche per soggetti non compresi tra quelli di cui all'art. 25 L.R.56/77, esclusivamente se a servizio di aree a prato e prato pascolo di almeno 1.500 mq, per una superficie coperta massima di 25 mq ed altezza massima pari a m 2,50.

### **ART. 60 - VERDE PRIVATO (ORTI E FRUTTETI AMATORIALI, GIARDINI) - E2**

Trattasi di aree caratterizzate da vicinanza ad ambiti edificati, presenza di specie erbacee e arbustive ornamentali, prato inglese, colture orticole e frutticole, singole o variamente combinate fra loro,

#### **Destinazioni**

Destinazioni comunque ammesse: giardino, orto, prato, frutteto

#### **Interventi**

Tali aree hanno possibilità edificatoria limitata alle costruzioni annessi agricoli con esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, e prive di dotazioni idonee ad utilizzi tassativamente vietati: abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

È ammessa la posa di serre stagionali, prive di struttura muraria, con struttura in metallo o legno e copertura in telo plastico, aventi complessivamente superficie max di 20 mq, larghezza max 3 m e altezza max 2 m

#### **Prescrizioni particolari**

La realizzazione di piccoli annessi di servizio, destinabili a magazzino o rimessa attrezzi è disciplinata e subordinata come segue:

- alla demolizione di manufatti precari (box in tavolame e in lamiera, capanni o volumi in fibro-cemento od altro, ecc.) eventualmente presenti sul fondo;
- al ripristino ed al mantenimento della permeabilità visiva della superficie del fondo, eliminando schermature di qualsiasi genere disposte sul perimetro del lotto, anche rimuovendo o diradando gli schermi vegetali, soprattutto se costituiti con essenze non autoctone;
- alla piantagione ed al mantenimento di un assetto e di una sistemazione del suolo tipica delle aree periurbane tradizionale, consistente in prato, colture promiscue ortaggi-alberi da frutto con eventuale distribuzione di specie erbacee e arbustive ornamentali non invasive;
- l'impegno a mantenere almeno 10 anni in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;
- al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale edile, inerti, rottami e da volumi precari di qualsiasi natura (gabbie e ricoveri per piccoli animali da cortile o quant'altro).

Le caratteristiche tecniche costruttive dell'annesso sono quelle di seguito riportate:

- la copertura, a capanna o ad unica falda, con pendenza > al 30%;
- manto di copertura in coppi, piode in pietra, scandole, lamiera grecata di tonalità scura;
- è ammessa, previo giudizio di compatibilità della C.L.P., la copertura piana (inerbita o pavimentata) solo in presenza di esistenti terrazzamenti, la struttura va addossata ad essi con copertura a livello del terrazzo superiore e/o dell'esistente percorso pedonale, per una profondità (lato perpendicolare al terrazzamento) di norma non superiore a m 2,40, profondità maggiori possono essere ammesse in rapporto allo stato di fatto (allineamenti preesistenti, muri trasversali cui addossarsi, ecc...);
- altezza media interna non superiore a m 2,40;
- piano di calpestio non superiore ai cm 20 dal piano di campagna;
- materiale costruttivo: muratura intonacata, legno, pietra.

Le dimensioni massime dell'annesso sono le seguenti:

- orti con dimensioni fino a 500 mq; SA pari a mq 9;

- orti con dimensioni comprese tra 501 mq e 1000 mq: SA pari a mq 12;
- le superfici riferiti al dimensionamento massimo degli annessi costruibili ai sensi del presente articolo, sono comprensive di eventuali tettoie e/o porticati.

La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare a spese del richiedente, riferito all'intera superficie destinata alla coltivazione amatoriale. La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo è comunque subordinata al rispetto delle norme sul rischio idraulico ed idrogeologico (*quindi autorizzazione vincolo idrogeologico o rispetto delle classi di pericolosità geomorfologica*)

## **ART. 61 - AREE BOScate - EB**

In queste aree sono consentite liberamente le pratiche selvicolturali previste dal D.lgs 34/2018 e successivi regolamenti attuativi, nonché dalla L.R.4/2009 e ss. mm e ii. e relativi regolamenti di attuazione (D.P.G.R. n° 8/R/2011); rientra in questi interventi anche l'apertura di vie di esbosco e viali tagliafuoco. Sono inoltre consentite opere di ripristino ambientale e di urbanizzazione a rete. Gli interventi che determinano una trasformazione del bosco sono soggetti alla normativa vigente in materia forestale e sono subordinati alle autorizzazioni rilasciate dalle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e dell'art. 1 della L.R. 45/1989, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale.

Queste aree sono assoggettate alla disciplina del D.Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii., del D.lgs 34/2018, della L.R.4/2009 e, per le porzioni delimitate a tal fine, alla disciplina della L.R.45/89.

Le porzioni di territorio comprese in questo azzonamento sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25, commi 12-18, L.R.56/1977 nella misura di 0,01 mc/mq.

La perimetrazione degli ambiti a bosco evidenziata in cartografia del PRGC assume carattere puramente indicativo, in quanto l'individuazione delle aree boschive avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene in coerenza con la definizione di bosco precisata dagli articoli 3 e 4 del D.Lgs. n. 34/2018 "*Testo unico in materia di foreste e filiere forestali*" e dalla legge regionale 4/2009 "*Gestione e promozione economica delle foreste*".

Qualora una porzione di territorio azzonata come area boscata abbia caratteristiche di area agricola secondo i disposti normativi vigenti, tale superficie, senza che questo comporti variante al P.R.G., si intende automaticamente azzonata come area agricola (E1a, E1b, E1c), purché l'esistenza di tali caratteristiche risulti da dichiarazione asseverata di un tecnico esperto (Dottore agronomo o forestale, perito agrario) iscritto al rispettivo albo professionale.

Per le fasce coperte da vegetazione arborea e/o arbustiva che circondano gli abitati, fino ad una distanza di 30 m dagli edifici, è consentito il taglio della vegetazione arborea e arbustiva ai fini del recupero ad uso agricolo o la creazione di una copertura a "orti e frutteti amatoriali, giardini" senza la necessità di ottenere autorizzazione paesaggistica, qualora sia verificata la non sussistenza di altri vincoli di tutela paesaggistica.

### **Interventi ammessi sui fabbricati esistenti**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - SE

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e/o annessi zootecnici esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso è permesso purché:

- la data di edificazione di tali edifici e/o annessi sia antecedente di almeno 10 anni dalla data di adozione del P.R.G.;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata mediante dichiarazione asseverata di un tecnico iscritto al proprio albo professionale;
- la loro consistenza edilizia sia verificata ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme;
- **per quanto concerne le OO.UU. e la dotazione di parcheggio privato si rimanda ai requisiti richiesti dalla L.R. 16/2018;**
- il loro recupero avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Usi ammessi (validi anche per gli edifici non più a destinazione rurale a seguito di cambio di destinazione):

- USI RESIDENZIALI
  - abitazione private di ogni tipo - a.3 autorimesse
- USI TERZIARI DIFFUSI
  - uffici e studi privati

Per fabbricati non serviti da adeguato accesso veicolare non è consentito l'intervento di tipo SE ed è ammessa esclusivamente la destinazione residenziale saltuaria, previa dimostrazione delle modalità di accesso pedonale.

Parametri (validi anche per gli edifici non più a destinazione rurale a seguito di cambio di destinazione)

Df min = m 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine; inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = m 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

### **Prescrizioni particolari (nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii)**

Gli interventi inerenti cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali esistenti e/o l'ampliamento di fabbricati già ad altra destinazione, quando inclusi nell'unità di rispetto paesaggistico, sono ammessi purché si stipuli un atto d'impegno unilaterale (parte integrante del titolo abilitativo), con riferimento a:

- tutela delle piantumazioni esistenti e pulizia regolare del sottobosco;
- mantenimento di eventuali porzioni a prato-pascolo;
- recupero di eventuali terreni incolti secondo quanto indicato al punto precedente.

In questi ambiti, esclusivamente per le aree prossime agli edifici oggetto di recupero, sono ammesse solo recinzioni in legno del tipo a staccionata e/o rete metallica protettiva di altezza non superiore a m 1,80; muri di contenimento in pietra o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità. Sono inoltre ammesse recinzioni in rete metallica a protezione di interventi di rimboschimento.

Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere le forme ed i materiali originari, con riferimento a quanto contenuto nell'allegato A al regolamento edilizio e secondo le seguenti precisazioni (valide anche per interventi di ampliamento sopraelevazione e costruzione di fabbricati accessori):

- il recupero funzionale di detti fabbricati ad uso abitativo od accessorio all'abitazione deve prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie, i paramenti esterni in pietra facciavista dovranno essere mantenuti, negli altri casi (murature al rustico) dovranno essere intonacati e tinteggiati;
- sono da mantenersi in vista le strutture portanti verticali in mattoni paramano, realizzando tamponamenti arretrati rispetto al filo esterno delle stesse, ed utilizzando preferibilmente finestre a grandi luci che permettano di leggere come inalterato il rapporto tra vuoti e pieni preesistenti. Anche elementi grigliati in mattoni, su disegno di quelli tradizionali sono da preferirsi alle murature piene;
- per il manto di copertura si dovranno utilizzare coppi vecchi per lo strato a vista o piode in pietra, altre tipologie se preesistenti e non in contrasto; in assenza di preesistenza di coppi vecchi sono ammessi coppi nuovi anche tipo monoblocco (no invece a portoghesi e simili) o lastre in lamiera grecata di tonalità scura;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera preverniciata bruno scura;
- i serramenti dovranno essere di norma in legno;
- i balconi dovranno essere realizzati con lastre e modiglioni in pietra, con tavolato e mensole in legno, è ammessa, se preesistente, la soletta sottile in cls su modiglioni;
- per modesti interventi su edifici esistenti sono ammessi materiali o tipologie difformi, quando questi siano prevalenti nell'edificio e non in netto contrasto con l'ambiente.

## **ART. 62 - AREE A PARCO PRIVATO "VILLA ZINI" CELLIO CAPOLUOGO**

- Per tali immobili e aree sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m.i. Tutti gli interventi di recupero dovranno garantire il mantenimento e la valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti, con utilizzo di materiali e trattamenti di finitura e del colore coerenti con i caratteri tipologici della preesistenza. È inoltre consentita la ristrutturazione edilizia - lett. d) del medesimo articolo, limitatamente all'eliminazione delle superfetazioni presenti e corpi incongrui recenti estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso e di recente realizzazione, al fine di valorizzare la leggibilità dei caratteri stilistici originali e le relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza. A tale scopo, il progetto dovrà essere corredato da apposita relazione storico-critica volta a illustrare gli aspetti tipologici e architettonici del complesso, nonché la coerenza degli interventi al fine del corretto inserimento nel contesto interessato.
- L'inserimento di eventuali apparati tecnologici esterni agli edifici (pannelli solari/fotovoltaici) è ammesso esclusivamente sulle falde non visibili dalla strada pubblica. L'intervento dovrà comunque rispettare il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, perseguendo una distribuzione secondo geometrie regolari e adottando cromie dei pannelli analoghe al manto di copertura.

- Gli interventi sugli apparati arborei e vegetali di parchi e giardini dovranno salvaguardare gli allineamenti e i profili altimetrici, le consolidate relazioni visive tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti, nonché le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature.
- Eventuali interventi sulle recinzioni esistenti dovranno prevedere l'impiego di tecnologie costruttive coerenti con l'edificato storico, con l'uso di materiali e soluzioni di finitura tradizionali.
- Sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati
- Gli interventi relativi agli edifici devono prevedere anche la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza per la valorizzazione delle relazioni tra costruzioni e contesto in cui sono collocate. Il progetto di recupero/sistemazione delle aree a parco/giardino dovrà tener conto del disegno originario, delle preesistenze botaniche, possibilmente secondo le linee guida della "Carta di Firenze (1981)" che formalizza il concetto di tutela, di recupero e di restauro del giardino storico
- Tutti gli interventi di entità superiore alla manutenzione ordinaria sono sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio ex .R. 32/2008 nel caso in cui comportino una modifica dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici

#### Usi ammessi nei fabbricati esistenti

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
  - b.1 uffici e studi privati
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie

#### Interventi ammessi sui fabbricati esistenti (art. 6)

MO - MS - RCA – RCB per la Villa Padronale, REA - REB per gli altri fabbricati; Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB.

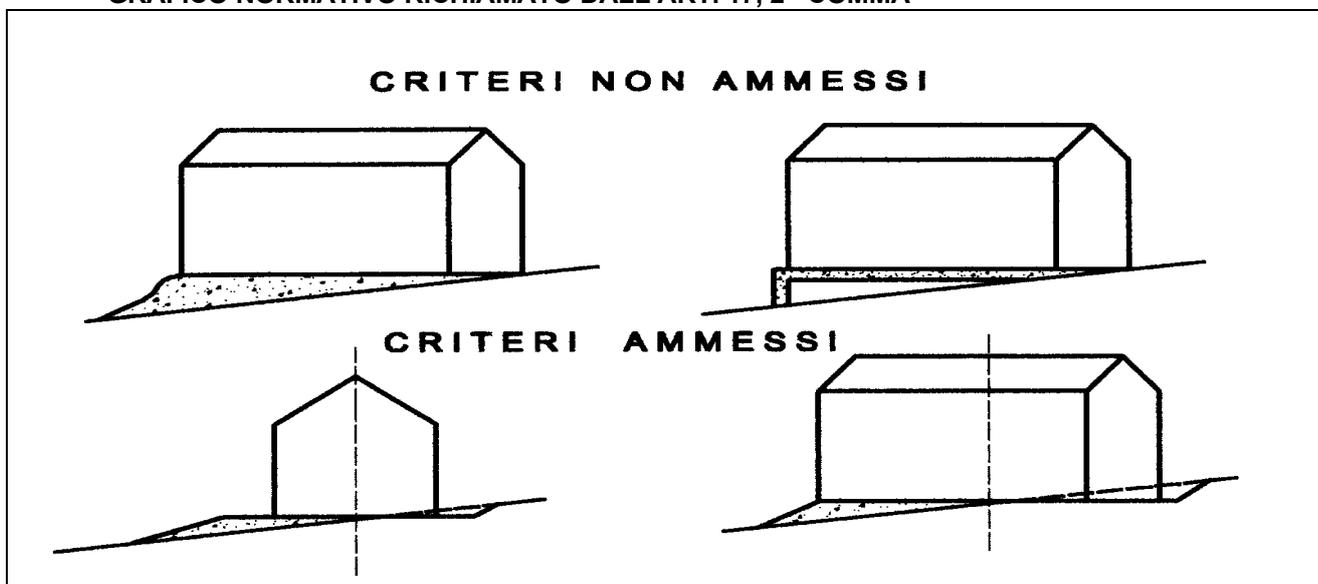
#### Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi connessi ad interventi del tipo REB non potranno essere superiori al 20% del volume esistente.

## CAPO N - NORME SPECIALI

### ART. 63 - GRAFICI

#### GRAFICO NORMATIVO RICHIAMATO DALL'ART. 17, 2<sup>A</sup> COMMA



## **ART. 64 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

### **Punto 1) - NORME DI RIFERIMENTO**

L'attività di commercio al dettaglio, ai sensi della L.R.28/99, della L.R.15/2012, della D.C.R. 563-13414/99 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03, della D.G.R. 42-29532/2000, della D.C.R. n° 59-10831/06 e dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. ultima citata, sul territorio comunale secondo quanto previsto dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nei criteri commerciali approvati.

### **RICONOSCIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI**

Sulla cartografia di piano (allegata in calce) sono stati delimitati:

#### **A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI**

##### **Cellio Capoluogo**

Ambito del contesto urbano centrale del Comune che coincide con parte della perimetrazione del Nucleo Urbano di Antica Formazione.

#### **L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE**

Viene prevista la possibilità di riconoscere ulteriori localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologiche di trasferimento di esercizi commerciali di cui all'art. 14 comma 3 della D.C.R. n° 191-43016 del 20.11.2012.

### **Punto 2) - NORME PARTICOLARI SUGLI STANDARD**

**SI RIMANDA ALL'ART. 25 DELLA DCR N. 191-43016 DEL 20.11.2012 "FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E AD ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA" DI SEGUITO RIPORTATO.**

1. I piani regolatori generali e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

2. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6; la restante quota può essere reperita in aree private.

2 bis. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate di cui al comma 2. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.

3. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$

G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	NCC = N+N' (***)
G-CC1	FINO A 12000	NCC = N+N' (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	NCC = (N+N') x1,5 (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N'è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

4. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

5. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3.

5 bis. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

5 ter. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane. Nel caso degli addensamenti A.5. è richiesto comunque l'effettivo possesso di almeno l'80 per cento delle dotazioni prescritte dall'articolo 21, comma 1, numero 3) della L.R.56/1977 ed il rispetto della dotazione di cui all'articolo 41 serie della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) relativamente all'intera superficie di vendita comprensiva di quella risultante dall'ampliamento

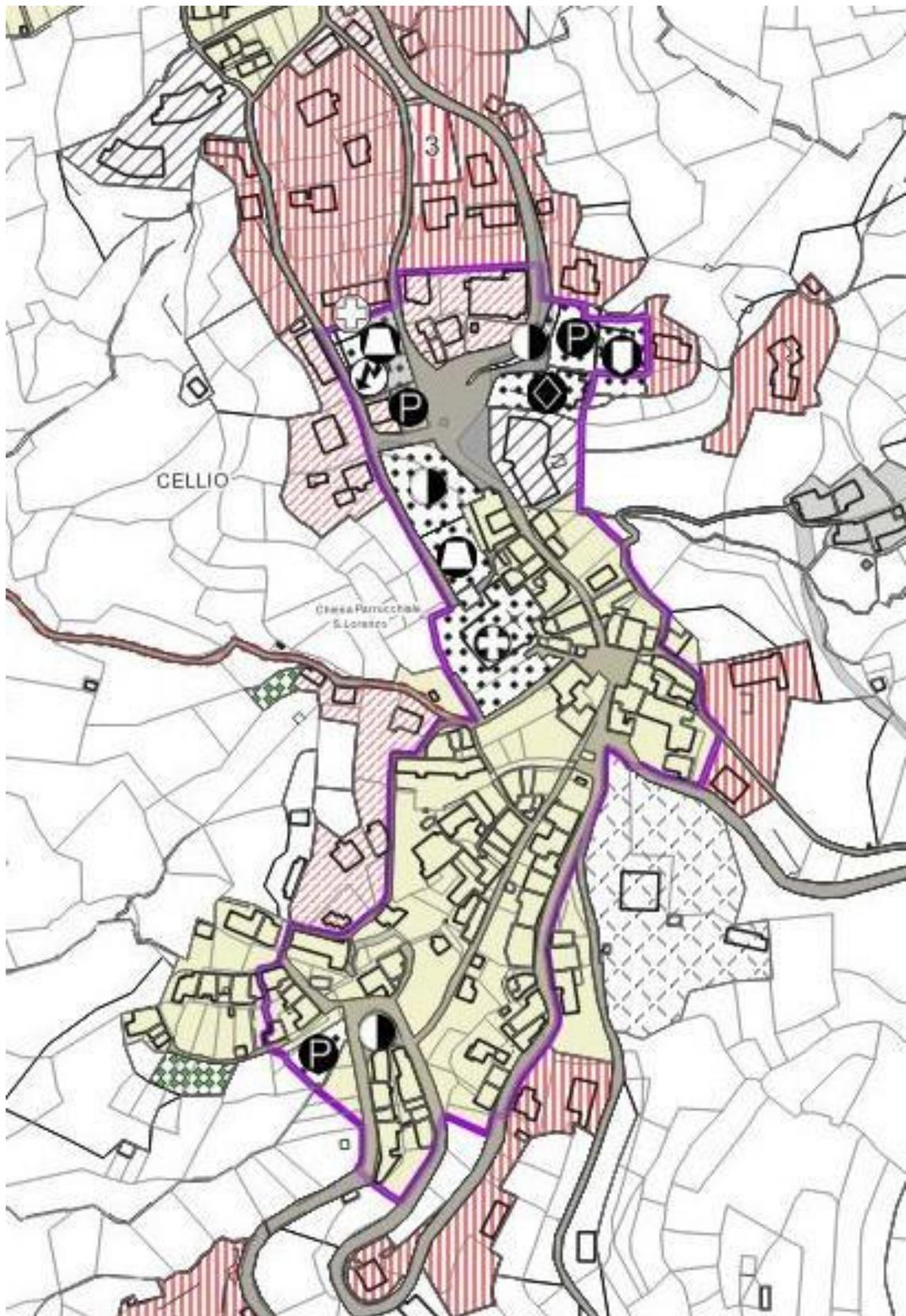
6. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:  
a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;  
b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15, e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi 5, 5 bis e 5ter. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 serie della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.G.R. 15 giugno 1959, n. 393).

**Punto 3) – COMPATIBILITA'**

Per le compatibilità delle tipologie distributive e le relative superfici di vendita si rimanda alla tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della DCR 563-13414 del 29.10.99 di cui alla Delibera di approvazione dei criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

**ADDENSAMENTO A1 - CELLIO CON BREIA CAPOLUOGO**



**DELIMITAZIONE ADDENSAMENTO A1**