

PROVINCIA DI NOVARA		COMUNE DI GHEMME			
COMMITTENTE:  COMUNE di GHEMME 28074 GHEMME (NO)		DATA:  OTTOBRE 2021			
		AGGIORNAMENTO:			
OGGETTO:  <b>VARIANTE PARZIALE al P.R.G.C. VIGENTE 11/2021</b> <b>PROGETTO DEFINITIVO</b> <b>Variante ai sensi dell'art. 17, comma 5°, L.R. 56/77 e s.m.i.</b>					
PROGETTISTA INCARICATO:   <b>MARINA MARTINOTTI</b> <b>A R C H I T E T T O</b> via F.lli Laviny n° 47 - 13100 VERCELLI Tel. 0161.25.36.37 - Fax. 0161.22.08.08 e-mail: archmar@libero.it		<b>PROGETTO DEFINITIVO</b>  <b>NORME URBANISTICO</b> <b>EDILIZIE DI ATTUAZIONE</b>  PRATICA: 269-A69-21		SCALA:  ELABORATO N°. <b>TAV.</b> <b>Vp11-NUE</b>	
COORDINAMENTO ARCHITETTONICO:	MODIFICHE AGGIORNAMENTI	AGGIORNAMENTO N			
		DATA			
COLLABORAZIONE:	CONTROLLO:	DISEGNATORE	CONTROLLO	APPROVAZIONE	CONSEGNA
		E.M.			
PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 28/06/2021  PROGETTO DEFINITIVO approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° <u>32</u> del <u>22/11/2021</u>  Responsabile del Procedimento: Arch. Michela POLETTI					

---

# Comune di Ghemme

---

## **Piano Regolatore Generale Variante 1997-1998**

---

### **Gregotti Associati Studio**

Augusto Cagnardi Pierluigi Cerri Vittorio Gregotti Architetti

---

#### Progetto Preliminare

adottato con delibera n.52 del 10/11/97

---

#### Progetto Definitivo

adottato con delibera n.20 del 22.04.1998

---

Controdeduzioni ex art.15, 13° c., L.R.56/77 e s.m.i.

---

### **Approvazione Regione Piemonte**

**D.G.R. n.12-5790 del 15.04.2002**

---

## **Variante strutturale 1/2016**

---

tav. n. **V-NUE**

#### Titolo

### **Norme urbanistico-edilizie di attuazione**

---

#### Proposta tecnica di Progetto Preliminare

adottata con delibera consiliare n.80 del 21 dicembre 2016

---

#### Progetto Preliminare

adottato con delibera consiliare n.81 del 21.12.2017

---

#### Proposta Tecnica di Progetto definitivo

adottato con Delibera Giunta Comunale n.188 del 16.11.2018  
con approfondimenti e specificazioni adottate  
con Delibera Giunta comunale n.36 del 04.02.2019

---

#### Progetto definitivo

Approvato con delibera consiliare n. 25 del 08/04/2019

---

Pubblicazione sul B.U.R. n.                      del

---

Sindaco: Davide Temporelli

Segretario: Dott.Nicola Caruso

Progettista: Arch.Michela Poletti

Responsabile del procedimento U.T.

Arch. Michela Poletti

---

Aggiornamento

**MARZO 2019**

---



# **NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Approvato con D.G.R.N.80-07897 DEL 24.09.1986**

## **VARIANTE GENERALE AL PRG**

**Approvato con D.G.R. n.12-5790 del 15.04.02**

**Integrata e specificata con Varianti ex art.17, 7° comma L.R.56/77  
e smi**

## **VARIANTE STRUTTURALE 1/2016**

**Ai sensi delle procedure stabilite dalla L.R.3/2013 e con la  
seguente procedura**

**Proposta Tecnica di Progetto Preliminare**

**adottata con Delibera Consiglio Comunale n.80 del 21 dicembre 2016**

**Progetto Preliminare di Variante**

**adottato con Delibera Consiglio Comunale n.81 del 21.12.2017**

**Proposta Tecnica di Progetto Definitivo**

**adottato con Delibera di Giunta Comunale n.188 del 16.11.2018 con  
approfondimenti e specificazioni con Delibera Giunta comunale n.36 del 04.02.2019**

**Progetto definitivo**

**Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 08/04/2019**

**Trasmissione in Regione Piemonte in data ..... (prot.n.....)**

**Pubblicazione sul B.U.R n.        del**

**Progetto Ufficio Tecnico Comunale**

**Arch.Michela Poletti**

**Aggiornamento Marzo 2019**

**Le presenti Norme sono state integrate:**

- 1) Con le modifiche ex officio introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione della Variante Generale al Piano Regolatore e sono riportate nel testo in **colore blu**.
- 2) Con una serie di integrazione e specificazione apportate con le Varianti parziali sotto elencate, tradotte in norma con *testo in corsivo*.
  - 1^ Variante parziale ex art. 17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con delibera del Consiglio Comunale n.50 dell'11.07.2003;
  - 2^ Variante parziale ex art. 17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con delibera del Consiglio Comunale n.48 del 27.04.2004;
  - 3^ Variante parziale ex art. 17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con delibera di Consiglio Comunale n.37 del 17.06.2005;
  - 4^ Variante parziale ex art. 17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con delibera di Consiglio Comunale n.101 del 27.11.2007;
  - 5^ Variante parziale ex art. 17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con delibera di Consiglio Comunale n.83 del 29.09.2008;
  - 6^ Variante parziale 2010, ex art.17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con Delibera di C.C. n.87 del 19.11.10;
  - 7^ Variante parziale 2011, ex art.17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con Delibera di C.C. n.83 del 10.11.11;
  - 8^ Variante parziale 2012, ex art.17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con Delibera di C.C. n.141 del 28.12.2012;
  - 9^ Variante parziale 2013 ex art.17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con Delibera di C.C. n.55 del 29.04.2013;
  - 10^ Variante parziale 2013 ex art.17, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i., approvata con Delibera di C.C. n.103 del 04.10.2013
- 3) Con le modifiche apportate con la Variante Strutturale n.1/2016 approvata con Delibera di C.C.n.25 del 08/04/2019
- 4) Con le modifiche apportate dalla Variante Parziale n. 11/2021

## Sommario

INDICE .....	6
TITOLO I - Disposizioni generali.....	9
Art.1 - Finalità, obiettivi, criteri e contenuti del Piano.....	11
Art.2 - Definizioni.....	14
Art.3 - Destinazioni d'uso.....	19
Art.4 - Tipi di intervento .....	21
Art.5 - Prescrizioni costruttive .....	28
Art.6 -Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di cui al precedente art.5, comma 1 . .....	31
Art.7 - Attuazione del P.R.G.....	32
TITOLO II Aree normative: Classificazione, regole e parametri di trasformazione .....	35
Art.8 - Aree normative: classificazione .....	37
Art.9 - Area di antico impianto e Nuclei rurali minori.....	38
Art.10 - Città giardino.....	53
Art.10bis   Aree a Verde Privato Vincolato .....	61
Art.11 - Aree per attività produttive.....	62
Art.12 - Aree per attività commerciali esistenti, di completamento e di nuovo impianto .....	70
Art.12 bis - Attività terziarie, di servizio alla persona e direzionali .....	74
Art.13 - Area parco delle esposizioni.....	76
Art.13 bis - Aree Turistico-ricettive-alberghiere .....	81
Art.14 - Aree destinate all'attività agricola .....	85
Art.14 bis - Aree agricole di pianura.....	86
Art.14ter - Fabbricati sparsi in aree agricole - Abitazioni residenziali in zona impropria.....	93
Art.15 - Aree boscate .....	95
Art.16 - Area colturale a forte dominanza paesistica .....	96
Art.17 - Area Riserva naturale delle Baragge e ZSC IT 1150007 Baraggia di Piano Rosa.....	98
Art.18 - Aree per servizi: generalità.....	101
Art.19 - Aree per la viabilità .....	105
Art.19bis - Accessi veicolari.....	106
Art.19ter - Classificazione geologico-tecnica del territorio.....	109
Art.20 - La Città virtuale.....	117
Art.21 - Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico .....	119
Art.22 - Norme di tutela ambientale e compensazione ambientale.....	120
Art.23 - Bonifica ambientale.....	124
Art.24 - Fasce di rispetto e vincoli.....	128
Art.25 - Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante .....	132
Art.26 - Facoltà di deroga .....	136
Art.27 - Norme transitorie.....	137
Art.28 - Norme abrogate .....	138

Art.29 - Consultazione delle tavole di Piano .....	139
Art.30 - Allegati prescrittivi.....	140
A.....	164
G.....	164
D2      D1.....	164
ALLEGATO B.....	164
ALLEGATO C2 .....	170
ALLEGATO D1 .....	173
AMBITO 1    AMBITO 2 .....	175
AMBITO B .....	178
AMBITO SUE 1 .....	180
AMBITO SUE 4                      AMBITO SUE 3	
AMBITO SUE 2.....	180

## INDICE

## PARTE PRIMA

TITOLO I - Disposizioni generali	pag. 7
Art.1: Finalità, obiettivi, criteri e contenuti del Piano	pag. 9
Art.2: Definizioni	pag. 11
Art.3: Destinazioni d'uso	pag. 17
Art.4: Tipi di intervento	pag. 19
Art.5: Prescrizioni costruttive	pag. 26
Art.6: Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di pregio e caratterizzanti il tessuto storico	pag. 29
Art.7: Attuazione del P.R.G.	pag. 30
TITOLO II - Aree normative:	
Classificazione, regole e parametri di trasformazione	pag. 33
Art.8: Aree normative: classificazione	pag. 35
Art.9: Aree di antico impianto e nuclei rurali minori	pag. 36
Art.10: Città giardino	pag. 51
art.10bis: Aree a verde privato vincolato	pag. 59
Art.11: Aree per attività produttive	pag. 60
Art.12: Aree per attività commerciali esistenti, di completamento e di nuovo impianto	pag. 68
Art.12bis: Attività terziarie e di servizio alla persona e direzionali	pag. 72
Art.13: Parco delle esposizioni	pag. 74
Art.13bis: Aree turistico-ricettive - alberghiere	pag. 79
Art.14: Aree destinata all'attività agricola	pag. 83
Art.14bis: Aree agricola di pianura	pag. 84
Art.14ter: Fabbricati e case sparse in area Agricola-Abitazioni residenziali in zona impropria	pag. 91
Art.15: Aree boscate	pag. 93
Art.16: Area colturale a forte dominanza paesistica	pag. 94
Art.17: Area Riserva Naturale delle Baragge e ZSC IT1150007	

Baraggia di Piano Rosa	pag. 96
------------------------	---------

TITOLO III - Aree per servizi	pag. 97
-------------------------------	---------

Art.18: Aree per servizi: generalità	pag. 99
Art.19: Aree per la viabilità	pag.103
Art.19bis: Accessi veicolari	pag.104

TITOLO IV - Aspetti geologici, Ambiente e paesaggio	pag.105
---	---------

Art.19ter: Classificazione geologica del territorio	pag.107
Art.20: La città virtuale	pag.115
Art.21: Progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico	pag.117
Art.22: Norme di tutela ambientale e compensazione ambientale	pag.118
Art.23: Bonifica ambientale	pag.121



TITOLO V - Prescrizioni particolari pag.123

Art.24: Fasce di rispetto e vincoli pag.125

Art.25: Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante pag.129

TITOLO VI - Disposizioni transitorie e finali. Allegati Prescrittivi pag.131

Art.26: Facoltà di deroga pag.133

Art.27: Norme transitorie pag.134

Art.28: Norme abrogate pag.135

Art.29: Consultazione delle tavole di Piano pag.136

Art.30: Allegati prescrittivi pag.137

Allegato A: "Fasce di rispetto e vincoli. Individuazione aree a rischio archeologico e aree oggetto di vincolo ministeriale."  
Documento della Soprintendenza Archeologica del Piemonte e relative tavole ad esse allegate (Art.24, comma 6bis)

Allegato A1: Schede normative delle "Aree di trasformazione all'interno delle "Aree di Antico impianto" (art.9, punto C.3)

Allegato A2: Elenco Catalogo dei beni culturali ed architettonici redatto ai sensi della Legge 35/95.

Allegato A3: Area di ricarica degli acquiferi profondi (art.24, comma 7bis)

Allegato B: Ricetto: Stralcio Planimetrico Prescrittivo (art.9, punto C.1.)

Allegato C: Aree residenziali di nuovo impianto (art.10, punto 2.4):

All.C1 - Area via Lungo Mora Inferiore

All.C2 - Aree di via Romagnano

Allegato D: Aree produttive (art.11, punti 3.2. e 3.3)

All.D1-Area di completamento e di nuovo impianto Loro Piana

- Schema planimetrico-normativo (art.11, punto 3.2.1)

All.D2-Area SUE Topaldo- Schema planimetrico-normativo (art.11, punto 3.3.1)

Allegato E: Parco delle Esposizioni (art.13):

All.E1 - Area Parco delle Esposizioni 1 (punto 2.1)

All.E2 -rea Parco delle Esposizioni 2 (punto 2.2)

## **TITOLO I - Disposizioni generali**



## **Art.1 - Finalità, obiettivi, criteri e contenuti del Piano**

- 1 Le finalità, gli obiettivi, i criteri di progetto e di intervento, le motivazioni del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.).
- 2 L'uso del territorio è disciplinato secondo "aree normative" diversamente classificate in funzione delle preesistenze storico-ambientali, dei caratteri insediativi delle destinazioni d'uso e degli indirizzi del piano.
- 3 Il PRG si compone dei seguenti elaborati:
  - 3.1 **Relazione illustrativa e Allegati tecnici** contenente:
    - a) documento con le linee di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale
    - b) descrizione del progetto
    - c) allegati tecnici: le indagini del Piano
  - 3.2 **Norme Urbanistico-edilizie di Attuazione**

*Allegato A:* "Fasce di rispetto e vincoli. Individuazione aree a rischio archeologico."  
Documento della Soprintendenza Archeologica del Piemonte e relative tavole ad essa allegate (Art.24, comma 6bis)

*Allegato A1:* Schede normative delle "Aree di trasformazione all'interno delle "Aree di Antico impianto" (art.9, punto C.3)

*Allegato A2:* Elenco Catalogo dei beni culturali ed architettonici redatto ai sensi della Legge 35/95.

*Allegato A3:* Aree di ricarica degli acquiferi profondi (art.24, comma 7bis)

*Allegato B:* Ricetto: Stralcio Planimetrico Prescrittivo (art.9, punto C.1.)

*Allegato C:* Aree residenziali di nuovo impianto (art.10, punto 2.4)):  
All.C1 - Area via Lungo Mora  
All.C2 - Aree di via Romagnano

*Allegato D:* Aree produttive (art.11, punti 3.2. e 3.3)  
All.D1 - Area di completamento e di nuovo impianto Loro Piana-Schema planimetrico-normativo (art.11, punto 3.2.1)  
All.D2 - Area SUE Topaldo - Schema planimetrico-normativo (art.11, punto 3.3.1)

*Allegato E:* Parco delle Esposizioni (art.13):  
All.E1: Area Parco delle Esposizioni 1 (punto 2.1)  
All.E2: Area Parco delle Esposizioni 2 (punto 2.2)
  - 3.3 **Tavole di piano:**

Tavola n.1: Previsioni del Piano entro la pianificazione dei Comuni contermini	Scala 1:25.000
Tavola n.2: Uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali, estrattivi	Scala 1:10.000
Tavole n.2.1, 2.2, 2.3, 2.4: Azzonamento generale	Scala 1:10.000
Tavole n.3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6: Azzonamento aree urbanizzate	Scala 1: 2.000
Tavola n.4: Area di antico impianto-Individuazione dei gruppi di edifici e trasformazioni fisiche	Scala 1: 1.000
Tavole n.5.1, 5.2: Vincoli e fasce di rispetto	Scala 1:10.000
Tavola n.6.1: Carta geologica (ottobre 1997)	Scala 1:10.000
Tavola n.6.2: Carta geomorfologica e del dissesto (ottobre 1997)	Scala 1:10.000

Tavola n.6.3: Carta geoidrologica (ottobre 1997)	Scala 1:10.000
Tavola n.6.4: Carta dell'acclività (ottobre 1997)	Scala 1:10.000
Tavola n.6.5: Carta della dinamica fluviale, dell'esondabilità e delle opere di difesa idraulica (ottobre 1997)	Scala 1:10.000
Tavola n.6.6: Carta della caratterizzazione geotecnica (ottobre 1997)	Scala 1:10.000
Tavola n.6.7: Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (ottobre 1997)	Scala 1:10.000
Relazione illustrativa geologico-tecnica secondo la nota Regione Piemonte Protocollo 12338 del 21.9.2000 (luglio 2001)	
Tavola n.7: Schema di struttura- Tavola illustrativa del Piano Scheda quantitativa dei dati urbani	Scala 1:5000
Proposte per l'arredo urbano e la riqualificazione degli spazi pubblici, Valutazione del fabbisogno abitativo e dimensionamento del Piano.	

Aggiornamento del Documento di PRG:

- Integrazioni alla Relazione Geologico-tecnica;
- Tavola 6.7a: Territorio "Carta di sintesi dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" (scala 1:10.000) (luglio 2001);
- Tavola 6.7b Concentrico "Carta di sintesi dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" (scala 1:5000) (luglio 2001);
- Relazione illustrativa geologico-tecnica (ottobre 1997);
- Relazione illustrativa geologico-tecnica: analisi delle aree di nuova edificazione (ottobre 1997).
- Schede di rilevamento frane (luglio 2003)

#### 4 **Elaborati Variante Strutturale 1/2016**

Tav.V-RI: Relazione Illustrativa (marzo 2019)	
Tav.V-OCC: Osservazioni formulate in sede di Conferenza di Copianificazione sulla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (dicembre 2017)	
Tav.V-OPP Valutazioni osservazioni e proposte a seguito pubblicazione progetto preliminare (novembre 2018)	
Tav. V- SQ Scheda quantitativa dei dati urbani (novembre 2018)	
Tav. V- NUE Norme urbanistico-edilizie di attuazione (marzo 2019)	
Tav.V-2: Azzonamento Generale (marzo 2019)	scala 1:10.000
Tav.V-3a: Azzonamento aree urbanizzate (marzo 2019)	scala 1:2.000
Tav.V-3b: Azzonamento aree urbanizzate (marzo 2019)	scala 1:2.000
Tav.V-3c: Azzonamento aree urbanizzate (marzo 2019)	scala 1:2.000
Tav.V-4: Area di antico impianto-individuazione dei gruppi di edifici e trasformazioni fisiche (marzo 2019)	scala 1:1.000
Tav.V-RIG: Relazione Illustrativa geologica (marzo 2019)	
Tav.V-RGA: Relazione geologico-tecnica relative alla aree interessate da nuovi insediamenti o di opere pubbliche di particolare importanza (art.14, punto2, lettera B, L.R.56/77 e s.m.i.)	
Tav.V-RGS: Relazione geologico-tecnica relative agli interventi urbanistici Previsti nel PRG vigente e confermati con la variante strutturale 1/2016- Schede semplificate (marzo 2019)	
Tav.V-6.7a: Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (marzo 2019)	scala 1:10.000
Tav.V-6.7b: Concentrico. Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (marzo 2019)	scala 1:5.000
Tavola: Perimetrazione del centro e nuclei abitati, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 31.07.2017	scala 1:5.000

Tav.V-PCA: Illustrazione del rapporto tra le previsioni di Piano  
 e perimetrazione del centro abitato art.12, comma 2,  
 n.5bis della L.R.56/77 e s.m.i. (marzo 2019) scala  
 1:5.000  
 Tavola: Individuazione aree di vincoli reiterati (novembre 2018) scala  
 1:3.000

## 5 Elaborati di Valutazione Ambientale Strategica relativi alla Variante Strutturale 1/2016

- Rapporto ambientale (marzo 2019)
- Sintesi non tecnica (marzo 2019)
- Piano di monitoraggio (marzo 2019)
- Dichiarazione di Sintesi (aprile 2019)

## 6 Verifica della compatibilità acustica

del progetto definitivo di Variante strutturale 1/2016 al P.R.G.I.  
 con il PCA del territorio comunale approvato con D.C.C.n.70  
 del 28 Novembre 2017 (marzo 2019)

Tav.1: Verifica della compatibilità acustica del progetto definitivo di Variante  
 strutturale 1/2016 al P.R.G.I. con il PCA del territorio comunale  
 approvato con DCC n.70 del 28. Novembre 2017 (marzo 2019) scala 1:10.000

## 7 Elaborati Variante parziale n.11/2021

*Tav.Vp11-RI Relazione illustrativa (ottobre 2021)*

*Tav.Vp11-RO Risposta osservazioni Provincia di Novara (ottobre 2021)*

*Tav.Vp11-OPP Valutazione osservazioni e proposte a seguito pubblicazione  
 progetto preliminare (ottobre 2021)*

*Tav.Vp11-NUE Norme urbanistico edilizie di attuazione (ottobre 2021)*

*Tav.Vp11-2 Azzonamento generale (ottobre 2021) scala 1:10.000*

*Tav.Vp11-3a Azzonamento aree urbanizzate (ottobre 2021) scala 1:2.000*

*Tav.Vp11-3b Azzonamento aree urbanizzate (ottobre 2021) scala 1:2.000*

*Tav.Vp11-3c Azzonamento aree urbanizzate (ottobre 2021) scala 1:2.000*

*Tav.Vp11-4 Area di antico impianto- individuazione dei gruppi di edifici  
 e trasformazioni fisiche (ottobre 2021) scala 1:1.000*

*Tav.Vp11-6.7b: Concentrico. Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione  
 urbanistica (ottobre 2021) scala 1:5.000*

*Tav.Vp11-RGA Relazione geologica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti  
 o da opere pubbliche di particolare importanza, L.R.57/77 e smi,  
 art.14,punto 2, lettera b (giugno 2021)*

*Tav.Vp11-PCA Illustrazione del rapporto tra le previsioni di Piano e perimetrazione del centro  
 abitato, art.12, comma 2, n.5/bis della L.R.56/77 e smi scala  
 1:5000*

*Tav.Vp11 Verifica di assoggettabilità a V.A.S (ottobre 2021)*

## **Art.2 - Definizioni**

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento ai contenuti del Regolamento Edilizio ed alle seguenti definizioni:
- 2 1) Area normativa:  
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee: area di antico impianto, Ricetto, nuclei rurali minori, area città giardino costituite da aree consolidate, aree di completamento e aree di nuovo impianto, aree a verde privato vincolato, area per attività produttive, aree per attività terziarie e di servizio alla persona e direzionali, attività commerciali, aree per attività turistico-ricettive-alberghiere, aree a servizi pubblici e/o di uso pubblico, Parco delle esposizioni, aree agricole, area boscata, area colturale a forte dominanza paesistica, Riserva Naturale delle Baragge (L.R.19/2009) e ZSC IT1150007 Baraggia di Piano Rosa.
- 3 2) Ambito:  
Parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole di piano all'atto di adozione del PRG o con deliberazione del Consiglio Comunale, in tempo successivo, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato con riferimento a:
  - progetto di opera pubblica
  - area di antico impianto: aree da trasformare di cui all'Allegato A1: Schede normative delle "Aree di trasformazione all'interno delle "Aree di Antico impianto" (art.9, punto C.3)
  - città giardino: area di nuovo impianto e aree di completamento
  - aree produttive, aree commerciali, aree terziarie e direzionali, aree turistico-ricettive
  - ambito per la riqualificazione residenziale e dello spazio pubblico
  - parco delle esposizioni
- 4 3) Intervento edilizio:  
operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato e/o dell'area individuata.
- 5 4) Strumenti urbanistici esecutivi:  
per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.R.56/77 e smi e nelle leggi nazionali di settore ivi compresa la legge 457/78 art.28 "Piani di recupero".
- 6 5) Destinazioni d'uso:  
La destinazione d'uso è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art.3) ammesse nell'area considerata.  
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.  
Nel caso non esistano attività in atto si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata.  
Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle 8 classi di attività di cui al successivo art.3.  
Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
- 7 6) Superficie Territoriale (mq) (S.T.):  
Somma delle superfici fondiari (SF) destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

- 8      7) Superficie Fondiaria (mq) (S.F.):  
Superficie edificabile relativa agli edifici, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte.
- 9      8) Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.):  
La somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto 10), ai vari piani, sia fuori terra che in sottosuolo.
- 9.1- Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali e/o chiusure permanenti:
- 1) i porticati aperti almeno da due lati aventi sporgenza massima pari a 1,5 mt. ;
  - 2) le logge, i balconi, le terrazze con chiusure di qualsiasi tipo estese a non più di 2/3 del loro perimetro;
  - 3) le superfici adibite a cantine **interrate** della residenza, per altezze interne di luce netta non superiori a ml. 2,40 per la nuova edificazione, fatte salve altezze superiori per gli edifici esistenti, locali per il tempo libero e lo svago individuale **interrati oltre che per i parcheggi** in locali e strutture interrate e seminterrate, in quest'ultimo caso emergenti dalla quota zero delle strade circostanti o del cortile per un'altezza non superiore a m.  
1.20 misurati all'intradosso del solaio coprente i locali sottostanti o all'intradosso piano di appoggio della struttura di copertura;
  - 4) sottotetti non abitabili degli edifici esistenti e di nuova progettazione, purché compresi entro tetti con pendenza massima del 35%, impostate su cornici di gronda ipotetiche poste sul prolungamento dell'estradosso dell'ultimo solaio aggettanti m. 1.00 dalle facciate e collegate con l'unità immobiliare sottostante, di cui devono costituire pertinenza. *Si precisa a tal fine che in assenza di altezza media ponderale pari o inferiore a mt 2.40, non è conteggiata come volumetria e/o SLP*
  - 5) i vani scala di uso comune, fino a un massimo, in ciascun piano, del 15% della superficie coperta e, limitatamente agli edifici di uso residenziale o prevalentemente residenziale.
  - 6) le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra in sottosuolo o in soprasuolo, questi ultimi solo se legati da vincolo pertinenziale a unità residenziali;
  - 7) i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
  - 8) locali destinati all'attività agricola in area agricola (silos, serre, ...).
  - 9) bassi fabbricati pertinenziali aventi superficie minore o uguale a 9 mq destinati a depositi di attrezzi agricoli e di giardinaggio.
- 9.2      Costituiscono S.L.P. tutte le altre superfici incluse bowindow, verande, piani di calpestio dei soppalchi, magazzini e depositi senza interpiano, impianti di produzione energetica, celle frigorifere e i fabbricati/porticati già chiusi su tre lati.
- 10      9) Utilizzazioni edificatorie (mq):  
SLP edificata (mq) definita dal prodotto della superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF) per l'indice, rispettivamente di densità territoriale (I.T.) o fondiario (I.F.).
- 11      10) Superficie coperta (mq) (S.C.):  
L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.  
In caso di maggior sporgenza, la S.C. sarà conteggiata sull'intera proiezione.



- 12    11) Rapporto di copertura (%) (R.C.):  
L'incidenza percentuale della Superficie coperta (S.C.) rispetto alla Superficie Fondiaria (S.F.).
- 13    12) Parcheggio privato:  
Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.
- 14    13) Altezza delle fronti della costruzione (Hf) e altezza dell'edificio (H):  
E' misurata per ciascuna fronte a partire dal livello degli spazi perimetrali immediatamente adiacenti: marciapiedi o, in mancanza, del colmo della strada -per edifici prospettanti suolo pubblico- cortili e/o strada -per edifici prospettanti suolo privato- quale risultante esattamente dagli elaborati di progetto presentati in sede di richiesta dei permessi edilizi, fino all'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile.  
Nel caso di terreno in pendenza l'altezza massima va verificata partendo dal punto inferiore del tratto in pendenza.
- 15    I volumi dei locali destinati all'installazione di impianti tecnologici, i corpi scala e le costruzioni speciali quali silos, magazzini privi di interpiano, stalle e simili sono esclusi dal computo delle altezze.
- 16    14) Volumetria (mc) (V):  
Quantità virtuale ricavata moltiplicando la S.L.P. per un'altezza virtuale di mt.3. Vale anche per la corresponsione degli oneri concessori e per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio.  
Il volume così calcolato è valore di riferimento ai fini della corresponsione degli oneri concessori, nonché per il calcolo della capacità insediativa residenziale da esse derivante per determinare le quote di standard pubblico per la residenza, nonché per l'applicazione della L.122/89 e smi relativa ai parcheggi privati.
- 17    15) Volume di inviluppo (V.I.):  
Volume reale delle parti edificate fuori terra degli edifici e dei rustici, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione di parti esterne aggettanti: sporti e pensiline.
- 18    16) Filo stradale:  
Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine, così come definito nel codice della strada fuori dalle aree urbanizzate o da urbanizzare.
- 19    17) Filo edilizio:  
Limite della fascia non edificabile lungo il fronte strada su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto nelle aree urbanizzate o da urbanizzare.  
Ai fini dell'applicazione della presente norma, il filo edilizio è dato dal perimetro esterno delle parti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle analoghe opere aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bowindow, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori".
- 20    18) Asse retto  
Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato là dove prescritto.

- 21 19) Distanza dal filo stradale e dal filo edilizio (ml) (D.S.):  
Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni, balconi, elementi decorativi e analoghe opere aggettanti per non più di mt.1,50.
- 22 20) Distanza da confini privati (ml) (D.C.):  
Distanza dell'edificio dai confini privati, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi
- 23 21) Distanza tra fabbricati (ml) (D.F.):  
Distanza tra le pareti degli edifici, o in loro mancanza tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti.
- 24 22) Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) (I.T.):  
Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
- 25 23) Indice di edificabilità fondiario (mq/mq) (I.F.):  
Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento.
- 26 24) Indice di superficie abitativa  
Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato a Ghemme è pari a 40 mq/ab. Per gli interventi di nuovo impianto l'indice di superficie abitativa è pari a 33 mq/ab
- 27 25) Aree di pertinenza delle costruzioni:  
Superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.  
In caso di frazionamento di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie agli indici del presente Piano, al mantenimento delle distanze tra pareti finestrate e confini definite per le singole aree normative.
- 28 26) Aree permeabili (AP):  
E' data dalla percentuale della superficie fondiaria, stabilita per ogni area normativa, priva di ogni pavimentazione e manufatti permanenti che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera
- 29 27) Basso fabbricato:  
Costruzione destinata ad usi annessi alla residenza **e/o ad usi produttivi**, quali ricovero per auto e attrezzi, tettoie e porticati, avente altezza massima di misurata all'intradosso della copertura in gronda di mt.2,40 e di colmo mt.2,80. La copertura può essere realizzata con tetto piano o con tetto a falda unica con pendenza verso l'interno della proprietà se costruito a confine, senza creare servitù ai confinanti e/o ad aree pubbliche. Il basso fabbricato non può essere realizzato a confine con strade pubbliche esistenti o previste ma può essere realizzato lungo i confini privati. La costruzione di bassi fabbricati è vietata all'interno del Ricetto e ove consentito deve essere progettata con tipologia coerente con il contestocirostante.

- 30 28) Cabine dei pubblici servizi:  
Le cabine dei pubblici servizi possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate nel Piano, possono essere costruite anche a confine privato a condizione che abbiano un'altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, pari a mt.2,70.
- 31 29) Cortili:  
Spazi di confrontanza delle fronti interne dei fabbricati, liberi o occupati da bassi fabbricati, che costituiscono un unico spazio libero per il quale è fatto divieto di frazionamento mediante recinzioni e/o cancelli ad eccezione che un lato del cortile comune sia libero da fabbricati e accessibile con ingresso indipendente, previo accordo tra i proprietari frontisti dei cortili risultante da regolare trascrizione nel rispetto dell'art.9, comma 8 per le Aree di antico impianto.
- 32 30) Edifici uni, bifamiliari:  
Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari, o in casi eccezionali, da più unità immobiliari non suscettibili di ulteriori frazionamenti e nei casi specificati nelle prescrizioni delle singole aree normative.
- 33 31) Pertinenza storica:  
Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale il disegno del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

### Art.3 - Destinazioni d'uso

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 8 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole aree normative, si individuano come segue.
- 2 1. Residenza (artt.9 e 10)  
A) residenze di civile abitazione.  
Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza quali: cantine, soffitte, parcheggi e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale.  
Nelle aree residenziali sono ammesse attività compatibili nel rispetto delle limitazioni riportate nelle singole aree normative.
- 3 2. Attività turistico-ricettive-alberghiere (art.13 bis)  
A) alberghi, pensioni, locande, residenze turistico ricettive, ristoranti e pubblici esercizi. Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare e uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché attività complementari, di commercio al dettaglio e di ristorazione.  
Per il Ricetto si rimanda alle prescrizioni di dettaglio di cui all'art.9 e dell'**Allegato B: Ricetto-Stralcio Planimetrico** prescrittivo.
- 4 3. Attività produttive (art.11 e 13)  
Sono ammesse in aree proprie:  
A) artigianato di servizio (attività prevalente) eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo;  
- *officine meccaniche (manutenzione e riparazione autoveicoli);*  
- *attività meccaniche (motoristica, elettrauto, gommista).*  
B) attività industriali e artigianato di produzione.  
C) depositi al coperto o all'aperto.  
D) punti di vendita aziendali oppure di beni prodotti localmente o di produzioni tipiche della zona caratterizzanti il territorio delle colline novaresi e della vicina Valsesia nonché della Provincia di Novara.
- 5 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, commercio, uffici, necessari allo svolgimento dell'attività principale secondo quanto stabilito dalle singole aree normative.
- 6 4. Attività commerciali (art.12)  
A) attività commerciali al dettaglio,  
B) attività per la grande distribuzione come normate dalla legislazione vigente;  
C) attività per il commercio all'ingrosso.
- 7 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare, uffici, servizi allo sportello, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

- 8     5. Attività terziarie e di servizio alla persona e direzionali (art.12 bis)  
A) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, laboratori sanitari, ecc.).  
B) attività direzionali pubbliche e private, sportelli bancari, agenzie assicurative, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.  
C) Attività associative, congressuali, espositive e per lo spettacolo, sportive e per il tempo libero.  
D) Attività di artigianato di servizio, di piccola ristorazione e pubblici esercizi.
- 9     6. Servizi  
Sono definiti dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. e specificamente definiti nelle loro tipologie nel presente Piano Regolatore al successivo art.18.  
Sono graficamente individuati nelle tavole di Piano come segue:  
i) attrezzature per l'istruzione;  
a) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto;  
p) parcheggi;  
v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati e destinati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero e lo svago;  
c) cimiteri e attività cimiteriali;  
t) impianti tecnologici e relativi servizi;  
d) discarica comunale.
- 10    7. Autorimesse e parcheggi  
Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.
- 11    8. Attività agricole  
Strutture riguardanti la coltivazione e l'allevamento, l'attività agrituristica nei limiti e nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente, il commercio dei prodotti agricoli, purché connesse alle attività di produzione, lavorazione, trasformazione di prodotti agricoli e i locali a ciò preposti.

## Art.4 - Tipi di intervento

I tipi di intervento previsti sono:

1 a) Manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. (art.13, L.U.R.).

2 Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

a) Ripasso e riordino parziale del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio...) in relazione alle diverse aree normative, la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione interna del manto di copertura.

b) La pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi).  
In particolare dovranno essere mantenute le caratteristiche delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra.

c) La sostituzione di serramenti interni.

d) Posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.

e) Realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture.

f) Rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempreché tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della SLP.

3 In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere relative alle attività produttive localizzate in area propria che riguardano edifici e manufatti esistenti rientranti nelle seguenti tipologie:

1 - costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:

- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;

2 - sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

3 - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere;

- 4 - installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
  - 5 - passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
  - 6 - trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
  - 7 - basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
  - 8 - separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;
  - 9 - attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
  - 10 - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.
  - 11 - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.
- 4 b) Manutenzione straordinaria  
Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e consolidare parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare, o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione di superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici, che siano mantenuti inalterati i prospetti e le quote di gronda e che sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso (D.P.R.380/2001 e smi).
- 5 Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere, nel rispetto delle prescrizioni delle singole aree normative:
- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento parziale del manto di copertura;
  - consolidamento, rinnovamento di parti limitate di elementi strutturali degradati purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali;
  - rinnovamento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
  - la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
  - la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere;
  - rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili);
  - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né la eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.

- l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi;
- la formazione di intercapedini interrato;
- la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali.

- 6 Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio. Per gli immobili destinati ad attività industriali e artigianato di produzione localizzati in zona propria sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- garitte;
- chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi.

- 7 c) Restauro conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio mantenendone gli elementi tipologici, formali, strutturali e le destinazioni d'uso originarie o modificate secondo le indicazioni di piano.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Non rientrano nel restauro interventi che portino all'impoverimento dell'apparato decorativo, alterazione dei prospetti (es. modifica dell'interasse o delle dimensioni delle aperture), alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Sono inclusi nel restauro conservativo:

- il restauro e il ripristino di tutte le finiture; è ammesso il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie.
- il ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali, la ricostruzione degli stessi in caso di crollo o di degrado tale da minacciare il crollo, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- installazioni degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici dell'edificio. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

- 8 d) Risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento statico, 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.

Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.L.P. di alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.



Sono inclusi nel risanamento conservativo:

- la realizzazione o la modifica di scale interne, di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- la parziale modifica di prospetti con integrazione delle aperture nel rispetto dei caratteri originari ove consentito dall'edificio e comunque preferibilmente non SLP fronte strada;
- il ripristino di orizzontamenti degradati;
- l'aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni;
- la realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- il rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, purché non entrino in contrasto con la caratterizzazione storica dell'ambiente in cui si inseriscono e non comportino aumento della superficie utile (SLP);
- la realizzazione di autorimesse ex art. 9 1° comma della L.122/89 e smi;
- la demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento; la demolizione di detti elementi e corpi di fabbrica deve avvenire prima della fine dei lavori sul fabbricato principale.

9 e) Ristrutturazione edilizia

Gli 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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono così suddivisi:

10 e1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

1) rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

2) consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse:

- la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile;
- la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni e comunque di superficie non superiore al 50% delle superfici del vano sottostante e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

3) conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

4) modificazioni dell'assetto distributivo interno, per mutate esigenze funzionali o d'uso, nonché aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

5) realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

6) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della S.L.P.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e dell'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, anche con aumento della S.L.P., purché realizzati all'interno dell'involucro esistente.

I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### 11 e2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

1) Gli interventi volti 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, da attuarsi su quei fabbricati ove non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio, ammettendo anche variazioni delle superfici esistenti e/o recupero dei volumi esistenti, così come consentiti dalle leggi di settore vigenti, nel rispetto degli indici di zona.

2) Sono ammessi:

- il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento;
- le modifiche delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- il recupero dei sottotetti nel rispetto della L.R.21/98 e smi e dei parametri di zona.
- il recupero dei volumi esistenti per adeguamenti igienico funzionali, per la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, per l'installazione di impianti tecnologici e volumi tecnici, a condizione che siano realizzati entro la sagoma del fabbricato.

Per i fabbricati ricompresi nell'Area di antico impianto e dei Nuclei rurali minori è fatto obbligo del mantenimento delle partiture dei prospetti e delle quote di imposta e di colmo del tetto. Qualora fossero presenti particolari situazioni statiche e/o conservative è ammessa la realizzazione di cordoli di legatura e la modifica della quota di imposta, fino ad una massimo di mt.0,50.

Il rialzo dovrà essere attuato mantenendo la pendenza originale delle falde esistenti e utilizzando i passafuori come elementi per mantenere la proporzione dei prospetti e la lettura dello skyline dei fronti.

Per i fabbricati ricompresi nelle altre aree normative, al fine di evitare consumo di suolo, nel caso di particolari situazioni statiche, nel caso di recupero ai fini residenziali di volumi già esistenti, si ammette la realizzazione di cordoli di legatura con modifica della quota di imposta di gronda fino ad una massimo di mt.1,00, da realizzarsi unatantum e unicamente finalizzato al recupero dell'altezza media interna di mt.2,70.

3) Sono inoltre ammessi:

- la realizzazione di soppalchi nel rispetto dell'art.55 del Regolamento Edilizio, limitatamente ai 2/3 della superficie netta del vano in cui è ricavato, nonché i recuperi di porticati e loggiati già chiusi su tre lati, non prospettanti su filo strada di via pubblica, che non eccedano il 30% della SLP dell'unità immobiliare ad essi asservita, finalizzati ad un miglioramento delle esigenze della distribuzione interna dell'unità immobiliare stessa. I volumi recuperati costituiscono volumi in incremento da conteggiarsi ai fini degli oneri concessori e degli standard pubblici.
- la demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento; la demolizione di detti elementi e corpi di fabbrica deve avvenire prima della fine dei lavori sul fabbricato principale.

12 e.3) Ristrutturazione edilizia di tipo C

Gli 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione contengano modifica della sagoma e della localizzazione sul lotto gli stessi si configurano come "interventi di sostituzione edilizia" di cui alla successiva lettera f).

13 f) Sostituzione edilizia

Gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'art.3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma. La riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della S.L.P. edificata preesistente e nel rispetto dei restanti parametri urbanistici ed edilizi dell'area.

Il presente intervento non è ammesso per gli edifici di pregio e di valore documentario.

Per gli edifici di impianto antico da valorizzare l'intervento è consentito solo nel caso di documentato degrado indipendente dalla volontà del proprietario, che ne pregiudichi il recupero testimoniato da perizia asseverata da tecnico abilitato e confermata dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'intervento di riedificazione deve, in questo caso, essere effettuato nel rigoroso rispetto della sagoma del fabbricato originario, dei parametri edilizi e urbanistici dell'edificio originario, nonché dei materiali e delle tecniche costruttive, così come esplicitati al successivo art.5.

Al fine dell'applicazione della L.122/89 (creazione delle nuove superfici da destinare a parcheggio) il presente intervento si qualifica di nuovo impianto.

14 g) Completamento

Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici, così come indicato nelle aree normative in cui ricadono gli interventi.

Per completamento si intende la nuova costruzione su lotto libero da edificazione, già urbanizzato, così come cartograficamente individuato dalle tavole di Piano Regolatore.

15 h) Ampliamento e sopralzo

Per **ampliamento** si intendono interventi di nuova edificazione in ampliamento di fabbricati esistenti finalizzati ad aumentare la superficie utile lorda esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato costituente un tutt'uno con l'edificio principale, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri delle aree normative in cui ricadono gli interventi.

Per **sopralzo** si intendono interventi di nuova edificazione in sopraelevazione finalizzati ad aumentare la volumetria esistente, mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri delle aree normative in cui ricadono gli interventi e delle seguenti prescrizioni:

- a ) gli interventi di sopralzo non sono ammessi nel Ricetto, nell'area di antico impianto e nuclei rurali minori; nelle rimanenti aree normative devono essere realizzati all'interno della sagoma planimetrica dell'edificio esistente, nel rispetto dell'allineamento esistenti sul fronte strada se non crea problemi alla viabilità e delle normative vigenti in merito alle pareti finestrate fronteggianti;
- b) gli interventi di sopralzo dovranno mantenere la pendenza delle falde del tetto che comunque non dovrà essere inferiore al 35% se in coppi e fino ad un massimo ammesso del 45%; per gli altri tipi di copertura la pendenza minima è del 45% fino ad una massimo del 60%.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli dell'area normativa in cui ricadono gli interventi

16 i) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbanistico con altro diverso per destinazione d'uso e morfologia d'impianto mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri definiti nelle aree specificamente individuate nelle presenti norme. Detti interventi sono vietati nelle aree di antico impianto e devono essere disciplinati da SUE formati ed approvati ai sensi dell'art.40 della L.R.56/77 e smi.

17 l) Demolizione

Gli interventi rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti.

18 m) Nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, così come cartograficamente individuate dalle tavole di Piano Regolatore, disciplinate con appositi indici, parametri e indicazioni tipologiche specifiche nelle presenti Norme.

19 Nel Ricetto, nell'area di antico impianto e nei nuclei minori rurali per tutti gli edifici di pregio, di valore documentario e di impianto antico da valorizzare, l'applicazione dei tipi di intervento di cui alle presenti definizioni devono far riferimento alle specifiche indicazioni contenute nell'art.9 delle presenti Norme.

Per gli edifici di pregio e di impianto antico da valorizzare esterni all'Area di Antico Impianto- Individuati nelle tavole del Piano, oltre ai nuclei minori rurali individuati in area agricola, l'applicazione dei tipi di intervento di cui alle presenti definizioni devono far riferimento alle specifiche indicazioni contenute nell'art.9 delle presenti Norme.

20 Per quanto non contenuto nel presente articolo si richiamano i disposti della Circolare n.5/SG/URB del 27.04.1984, nonché le definizioni di cui all'art.13 della L.R.56/77 e smi.

## Art.5 - Prescrizioni costruttive

- 1 Gli interventi di manutenzione, restauro conservativo risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia relativi agli edifici sotto elencati e di cui al successivo art.9:
  - edifici di pregio (Gruppo 1)
  - edifici di valore documentario (Gruppo 2)
  - edifici di impianto antico da valorizzare (Gruppo 3),
  - edifici recenti o privi di valore documentario (Gruppo 4)
  - edifici che rivestono caratteristiche di valore documentario individuati all'esterno della perimetrazione del centro storico come edifici civili che connotano l'ambiente urbano (Gruppo 5)
  - Nuclei rurali minori (Gruppo 6).
  - Ricettodevono rispettare le seguenti prescrizioni:
- 2 a) Facciate e risvolti verso spazio pubblico e privato: le dimensioni e la scansioni delle aperture devono rispettare la tipologia della tradizione locale.  
In facciata non possono essere realizzate aperture o elementi ad arco se non preesistenti  
L'apertura di vetrine a piano terra è vietata all'interno del Ricetto ed in tutti quei fabbricati che presentano caratteristiche costruttive storicamente consolidate (murature in pietra o in mattoni a vista, presenza di strutture di contrafforte che testimoniano il reimpiego di manufatti più antichi ad usi residenziali e pertinenziali, ecc.) anche se possono essere assimilate ad edilizia "povera". Nuove aperture sono ammesse esclusivamente per gli edifici di epoca recente, opportunamente documentati e nel rispetto della scansione del rapporto vuoti/pieni dei prospetti. La dimensione massima della larghezza è stabilita in conformità all'esistente e nel rispetto delle prescrizioni riportate al seguente capoverso;
  - I prospetti di facciata non devono avere caratteristiche tipologiche tali da costituire elemento di rottura in ambiti storicamente consolidati;
  - Devono essere mantenute le aperture esistenti, anche se non sufficienti per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti;
  - Nel caso si ritenesse comunque necessario procedere a nuove aperture, se consentito dalle normative vigenti, si dovrà tenere conto di eventuali tamponamenti di aperture preesistenti e dei precisi rapporti proporzionali delle stesse facciate, mantenendo tagli verticali che rispettino i con rapporti proporzionali 1 a 2.

Nel caso si dovesse procedere al recupero di strutture aperte o parzialmente aperte ai piani superiori, ove ammesso dalla normativa vigente, si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione del tamponamento che dovrà essere realizzato in modo armonico, consentendo la lettura della tipologia edilizia originaria e, se possibile, con superfici vetrate, poste sul filo interno della muratura in modo armonico, consentendo la lettura della tipologia edilizia originaria e se possibile, con superfici vetrate. Qualora i porticati e/o i loggiati siano sorretti da colonne, la loro chiusura dovrà essere effettuata esclusivamente con vetrata, posata all'interno al fine di consentire dall'esterno la lettura dell'intera colonna.

- 2bis Tutti gli interventi devono rispettare le caratteristiche edilizie e le tecniche costruttive storicamente consolidate. E' tassativamente vietato demolire i muri in pietra e/o i paramenti murari di tipo misto quali ad es. i ciottoli, testimonianza di antiche tecniche costruttive.

- 3 I materiali di finitura devono essere quelli tradizionali quali intonaco a calce, mattoni o ciottoli di fiume. E' escluso l'uso di materiali incongrui in relazione alle tecnologie costruttive storicamente consolidate, quali: intonaci in cemento, rivestimenti resino-plastici, klinker, piastrelle.  
Devono essere conservate le facciate realizzate in mattoni o con ciottoli di fiume a vista.
- 4 Le tinte devono essere realizzate a calce e/o silicati nei colori tipici della gamma terrosa e/o previa stratigrafia eseguita sulle superfici per la definizione della riproposizione del colore originario. Al fine del decoro urbano la tinteggiatura dovrà essere eseguita in forma compiuta sull'intero fronte del fabbricato interessato.
- 5 Gli zoccoli in pietra alla base delle murature verso strada possono essere realizzati unicamente se prospettanti su via pubblica priva di marciapiede, gli zoccoli dovranno essere in lastre di pietra a spacco non lucidata, avere taglio verticale, altezza non superiore a cm.80 ed essere posati con continuità ed omogeneità sui fronti delle intere vie.  
Sono vietati i rivestimenti in pietra estesi a parti superiori allo zoccolo.
- 6 b) Le coperture devono essere conservate nel loro impianto originario (a falde o a padiglione) mantenendo le pendenze tradizionali esistenti e comunque non inferiori al 35% se realizzati in coppi *e/o coppi agganciati* di tipo tradizionale o che comunque non modifichino la lettura della tipologia tradizionale della copertura nelle dimensioni, nei materiali e nella coloritura, ammettendo una pendenza massima del 45%. I cornicioni e le gronde devono uniformarsi a quelli tipici del luogo per aggetto, sagoma, spessore e materiali. Per i fabbricati ricadenti nell'area di antico impianto e nei nuclei rurali Minori ed appartenenti al Gruppo 1), Gruppo 2), Gruppo 3), Gruppo 5), Gruppo 6) e Ricetto è escluso l'utilizzo del legno lamellare per luci inferiori ai mt.7,00
- 7 c) I balconi e le logge devono avere sporgenza massima di mt.1,2 e possono essere in legno, in lastre di pietra. E' consentita la creazione di nuovi balconi in cemento armato o il ripristino degli stessi, ove esistenti, solo negli interventi di ristrutturazione e riutilizzo dei casseri unicamente se prospettanti su spazio privato. Le balaustre possono essere in legno o in ferro verniciato secondo le tipologie storicamente consolidate.
- 8 d) Le altezze interne dei vani abitabili sono di norma superiori a 2.70 m; possono essere autorizzate altezze inferiori se preesistenti o nei casi di connessione strutturale a preesistenze di valore storico ambientale.
- 9 e) Gli orizzontamenti a travi e assito in legno, a volta in mattoni, a voltini in *putrelle* e mattoni, testimonianza di tecniche costruttive tradizionali locali, devono essere mantenute e recuperate. Sono consentite sostituzioni parziali o totali, in caso di grave e documentato degrado dei materiali o della struttura, da realizzare con materiali e tecniche coerenti con i materiali e con le tecniche tradizionali.

- 10 f) I serramenti per gli edifici siti all'interno del Ricetto, per gli edifici di pregio di cui ai Gruppi 1), 2), 3), 5) e 6) siti all'interno e all'esterno dell'Area di Antico Impianto e dei Nuclei Rurali Minori è fatto obbligo di utilizzo di serramenti, persiane e scuri interni in legno con tipologia coerente con l'esistente.  
Per gli edifici ricompresi negli ambiti sopra citati ed appartenenti al Gruppo 4) possono essere realizzati serramenti anche in *alluminio* a condizione che mantengano tipologie coerenti con l'esistente e vengano trattati con le tonalità cromatiche del legno mordenzato.  
I serramenti per le botteghe all'interno del Ricetto devono essere in legno. Qualora fosse necessaria la sostituzione parziale e/o totale dei serramenti in legno del Ricetto la ferramenta originale dovrà essere recuperata e/o sostituita con altra di forma e materiale analogo.  
Eventuali grate di protezione devono essere in ferro a disegno semplice, senza decorazioni e nel rispetto della tradizione locale.  
I portoni per le autorimesse devono essere realizzati o rivestiti in legno.  
Devono essere mantenuti e recuperati i portoni in legno esistenti di chiusura degli accessi agli androni carrai.
- 11 g) Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere oggetto di apposita autorizzazione.  
Possono essere realizzate secondo disegno uniforme studiato dall'Amministrazione.
- 12 h) Devono essere mantenuti e conservati gli elementi di identificazione dello spazio pubblico e privato quali fontane, pozzi, monumenti, cappelle votive.
- 13 Gli interventi nell'area di Antico impianto relativi alle superfici non edificate devono rispettare le seguenti prescrizioni.
- a) Le pavimentazioni degli spazi pubblici pedonali, dei percorsi pedonali d'uso pubblico, devono essere realizzate in ciottoli di fiume o in pietra, eventualmente con parti in cotto.  
Le pavimentazioni degli spazi liberi privati devono uniformarsi ai tipi di materiali adottati per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego di ghiaietto  $\emptyset$ , di tappeto erboso o di *masselli autobloccanti grigliati drenanti*, con esclusione di manto bituminoso, piastrelle o lastre di pietra lucidata. Nel caso di manutenzioni di pavimentazioni esistenti contigue a spazi e/o vie pubbliche realizzate con materiali diversi, è ammesso il mantenimento/rifacimento della pavimentazione con lo stesso materiale già in opera previo accertamento dell'effettiva impossibilità di modificare la quota esistente da parte dell'Ufficio Tecnico che dovrà valutare tipologia e tonalità cromatica del materiale da utilizzare.  
*Qualunque sia la tipologia della pavimentazione realizzata all'interno del lotto di proprietà deve essere garantita la permeabilità del 30% della superficie del lotto stesso.*
- b) Le aree verdi o alberate esistenti o indicate dal Piano devono essere mantenute a verde. Le aree a verde privato possono essere utilizzate ad orto e giardino e concorrono al mantenimento della permeabilità del lotto.
- 14 Nel nucleo del Ricetto tutti gli edifici anche se privi di valore o recenti, per le parti esterne e gli spazi non edificati devono adeguarsi alle prescrizioni sopra riportate.

**Art.6 -Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di cui al precedente art.5, comma 1 .**

- 1 1) Manutenzione straordinaria
  - a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
  - b - rilievo quotato in scala 1:100 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
  - c - progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
  - d - relazione di rilievo e di progetto.
- 2 2) Restauro e risanamento conservativo
  - a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
  - b - rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
  - c - eventuale segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio
  - d- progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
  - e - relazione di rilievo e di progetto.
- 3 3) Ristrutturazione edilizia
  - a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
  - b - rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
  - c - eventuale segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio
  - d - progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
  - e - relazione di rilievo e di progetto.
- 4 Gli interventi **sono subordinati al rilascio dei titoli abilitativi a norma del D.P.R.380/2001 e s.m.i.** devono essere documentati con i seguenti elaborati: dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse e fotografie dello stato di fatto.



## **Art.7 - Attuazione del P.R.G.**

- 1 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante i titoli abilitativi edilizi disciplinati dalla normativa statale, ferme restando le disposizioni stabilite dall'art.49 della L.56/77 e smi: permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, comma 4 della Legge Regionale; Strumento Urbanistico Esecutivo di cui agli artt.38 (Piano Particolareggiato), 41 (Piano di Edilizia Economico Popolare), 41bis (Piano di Recupero), 42 (Piano per Insediamenti Produttivi), 43 (Piano Esecutivo Convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa) e 44 (Piano esecutivo convenzionato obbligatorio) redatti ai sensi dell'art.39 ed approvati con le procedure di cui all'art.40 della L.56/77 e smi.  
Sono inoltre ammessi Programmi Integrati di Riqualificazione di cui alla L.R.18/1996 che seguiranno le procedure di approvazione di cui all'art.40 della L.56/77 e smi.
- 2 Il Piano definisce aree nelle quali sono ammessi i diversi tipi di intervento, stabilendo l'obbligatorietà dell'attuazione mediante SUE. In ogni caso è ammessa la richiesta di assoggettare a SUE porzioni di territorio che necessitano di riqualificazione da parte di soggetti privati.
- 3 Dove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che tutti gli altri sono esclusi.
- 4 Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, purché legittimamente insediate, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano.
- 5 In presenza di concessioni convenzionate ex art.49 comma 4 L.U.R. o di atti di impegno unilaterale, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico o monetizzate, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'art.21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato dalle presenti norme nelle diverse aree normative.  
Le aree per servizi ex art.21 L.U.R. (istruzione, attrezzature collettive, verde, parcheggi) devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, direzionale commerciale.
- 6 Il P.R.G. definisce zona di recupero ex L.457/78 art.27 l'Area di antico impianto.
- 7 *Convenzioni attuative*  
Le convenzioni attuative sono le convenzioni da stipulare all'interno di PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), di SUE o di Permesso di costruire convenzionato ex art.49 comma 5 4 della L.U.R. Esse disciplinano:
  - 1) le modalità e i tempi di realizzazione degli interventi;
  - 2) la cessione gratuita, l'asservimento a uso pubblico di aree per verde e servizi da parte dei privati;
  - 3) la cessione gratuita delle aree destinate a servizi o alla viabilità da cui provengono le utilizzazioni edificatorie, là dove previste dal Piano;
  - 4) le modalità di utilizzo degli oneri di urbanizzazione;
  - 5) le eventuali quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata o convenzionata, nonché gli impegni di utilizzo delle nuove unità immobiliari in edifici uni o plurifamiliari da parte di soggetti appartenenti al nucleo familiare originario per la durata non inferiore a venti anni (vedi art.2 al punto 26).

- 8 Gli interventi devono rispettare le indicazioni contenute nella Relazione geologico-tecnica, aggiornata con la Variante Strutturale 1/2016, che costituisce parte integrante delle presenti norme e nella Relazione geologico-tecnica - Integrazioni, nonché nella Carta di Sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica prodotta in accoglimento dei rilievi regionali (Protocollo n° 12.338 in data 21-9-2000). Gli ambiti territoriali inseriti nelle tavole 6.7 e 6.7a ("Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" adottata con la Delibera C.C. n. 16 del 22.3.2001) inseriti in classe IIb e compresi tra il Fiume Sesia e l'autostrada Alessandria-Gravellona Toce, sono da intendersi ascritte alla Classe TRE A se inedificate e TRE B se edificate. Nelle aree ascritte alla Classe TRE A non potranno essere consentiti nuovi insediamenti edilizi fatti salvi quelli previsti per la conduzione di attività agricole e quelli privi di strutture fisse (aree verdi, percorsi naturali, ecc.). Nelle aree ricadenti nella Classe TRE B dovrà essere valutata la necessità di realizzare nuovi interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente o, nel caso in cui questi non siano necessari, dovrà essere predisposto un cronoprogramma degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti.

Le prescrizioni normative vincolistiche contenute nell'art.24 e relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, graficamente indicate nelle Tav.5.2, sono da considerarsi integrative della normativa prevista per le varie classi riportate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Valgono inoltre prescrizioni generali:

- a) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nella documentazione geologica adottata dal Comune;
- b) l'edificazione in aree prossime a torrenti, rii, canali, rogge, ecc., potenzialmente coinvolgibili nella dinamica dei corsi d'acqua, dovrà 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 andranno adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- c) il ricorso all'innalzamento del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora venga accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel caso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- d) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso;
- e) non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua; è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- f) dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- g) nelle zone di pianura dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati nelle zone soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna;
- h) nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori comunque a 20 metri) dall'orlo delle stesse;

- i) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;
- j) qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- k) nelle zone poste alla base delle scarpate la realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà essere preceduta dalla realizzazione di studi stabilità del versante; in tali zone inoltre una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate e regimate;
- l) si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 14-01-2008 Norme Tecniche per le Costruzioni che aggiorna il D.M. 11.3.88, 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 ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, in quanto tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

Valgono le prescrizioni della Riserva Naturale delle Baragge di cui alla L.R.19/2009 e le disposizioni di tutela vigenti relative alla ZCS IT 1150007 "Baraggia di Piano Rosa"

## **TITOLO II Aree normative: Classificazione, regole e parametri di trasformazione**



## Art.8 - Aree normative: classificazione

- 1 Il territorio comunale è suddiviso in aree normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.
- 2 Le aree normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel Piano forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi. Si articolano in:
  - Art.9: Aree di antico impianto e nuclei rurali minori
  - Art.10: Città giardino
  - Art.10bis: Aree a verde privato vincolato
  - Art.11: Aree per attività produttive
  - Art.12: Aree per attività commerciali
  - Art.12bis: Aree terziarie e di servizio alla persona e direzionali
  - Art.13: Parco delle esposizioni
  - Art.13bis: Aree turistico-ricettive-alberghiere
  - Art.14: Aree destinate all'attività agricola
  - Art.14bis: Aree agricola di pianura
  - Art.14ter: Fabbricati e *Case sparse in area agricola* - Abitazioni residenziali in zona impropria
  - Art.15: Aree boscate
  - Art.16: Area colturale a forte dominanza paesistica
  - Art.17: Area Riserva Naturale delle Baragge e ZSC IT 1150007 Baraggia di Piano Rosa
  - Art.18: Aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico
  - Art.19: Aree per la viabilità
- 3 Nelle aree normative sopra indicate è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale riportate nei singoli articoli normativi, nonché il rispetto dell'art.22, comma 8 delle presenti Norme.

## **Art.9 - Area di antico impianto e Nuclei rurali minori**

### **1 Definizione**

Il Piano definisce Area di antico impianto la parte di città ricompresa nella Perimetrazione del nucleo storico, definita con la D.G.R.n.26-0000 del 31.10.1979, così come graficamente individuata nelle tavole di piano 1:1000 e 1:2000.

### **2 All'interno di tale area il Piano riconosce il Ricetto come nucleo omogeneo di impianto medioevale e di architettura avente alto valore ambientale.**

Il Piano individua come elemento qualificante:

- la conservazione dell'impianto urbano, dello spazio pubblico e dell'architettura con specifico riferimento al Ricetto inteso come luogo di identificazione della storia di Ghemme;
- la valorizzazione del percorso della fossa comunale;
- la tutela del sistema cortile comune o passante/androne/spazio pubblico;
- la valorizzazione dell'immagine urbana verso e su spazio pubblico nei suoi elementi caratterizzanti quale risultante dalla configurazione architettonica, dall'utilizzo dei materiali e tecniche costruttive storicamente consolidate.

### **3 Nell'area di antico impianto gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici e ambientali, della morfologia urbana, della tipologia e dei materiali costruttivi e al ripristino della qualità ambientale e dello spazio pubblico, ove compromessi.**

### **4 Classificazione**

La delimitazione dell'area di antico impianto costituisce perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.; tale area è classificata di cat.A secondo il D.M.2.4.68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della legge 457/78.

### **5 All'interno gli edifici sono classificati in Gruppi ai quali corrispondono specifiche tipologie edilizie:**

- Edifici di pregio (Gruppo 1),
- Edifici o parti di edifici di valore documentario (Gruppo 2),
- Edifici di impianto antico da valorizzare (Gruppo 3)
- Edifici recenti o privi di valore documentario (Gruppo 4)
- Edifici che rivestono caratteristiche di valore documentario individuati all'esterno della perimetrazione del centro storico come edifici civili che connotano l'ambiente urbano (Gruppo 5)
- Nuclei rurali minori (Gruppo 6).

### **5.1 Gli edifici e loro pertinenze di cui ai Gruppi 1, 2, 3, 5 e 6 sono individuati dal piano regolatore ai sensi dell'art.24 della LUR e del D.Lgs.42/2004; gli interventi su detti fabbricati sono da attuarsi in conformità alla procedure di cui all'art.49, comma 7 della L.R.56/77 e smi e dell'art.21, comma 4 del D.Lgs.42/2004.**

6 A. Individuazione dei gruppi di edifici

- 6.1 **Gruppo 1)** Edifici di pregio: comprendono le chiese, gli edifici rappresentativi e le relative pertinenze, vincolati ai sensi della D.Lgs.42/2004 e gli edifici aventi caratteristiche di pregio individuati dal Piano.
- 6.2 **Gruppo 2)** Edifici o parti di edifici o fronti di edifici caratterizzanti l'ambiente urbano di valore ambientale e documentario ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 e smi, attestati su edifici di antico impianto da valorizzare appartenenti al Gruppo 3).
- 6.3 **Gruppo 3)** Edifici di impianto antico da valorizzare: comprendono gli edifici di antico impianto che connotano l'ambiente e lo spazio urbano *e le relative aree di pertinenza*.
- 6.4 **Gruppo 4)** Edifici recenti o privi di valore documentario: comprendono prevalentemente gli edifici costruiti dopo il 1945 e gli edifici in cui ristrutturazioni eseguite prima dell'approvazione del Piano Regolatore hanno compromesso irrimediabilmente i caratteri originari.
- 6.5 **Gruppo 5)** Edifici che rivestono carattere di valore documentario individuati all'esterno della perimetrazione del centro storico come edifici civili che connotano l'ambiente urbano, individuati, come prescritto, ai sensi dall'art.24 della L.R.56/77 e smi.
- 6.6 **Gruppo 6)** Nuclei rurali minori che rivestono valori di caratteri documentario, ambientale e paesaggistico individuati, come prescritto, ai sensi dall'art.24 della L.R.56/77 e smi nel territorio comunale.

7 B. Individuazione delle parti degli edifici

Gli edifici dell'area di antico impianto, individuati all'interno di uno dei cinque gruppi come specificato al precedente punto A, sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

- a) Fronte degli edifici verso spazi pubblici;  
Comprende le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori) prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.
- b) Fronte degli edifici verso spazi privati;  
Comprendono le fronti interne degli edifici; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori) prospettanti su spazi privati o in continuità visiva con altri fabbricati interni alle corti.
- c) Interno dei corpi di fabbrica costituenti la tipologia edilizia dei fabbricati;  
Comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura, comprensivi del tipo di solaio, delle murature portanti e della tipologia delle scale di distribuzione.
- d) Sottotetti  
Comprende gli spazi delimitati dall'estradosso dell'ultimo solaio e dalla copertura.



e) Rustici, casseri e magazzini

Fabbricati costituenti pertinenze di edifici con originaria destinazione agricola (casseri, magazzini e/o piccoli ricoveri per animali) che possono essere riutilizzati a fini residenziali a condizione che possiedano già le altezze di legge prescritte, ovvero fabbricato di pertinenza delle residenze ed a servizio delle stesse (ricoveri per autovetture, piccoli laboratori familiari, ecc.).

Per magazzini si intendono anche gli spazi posti all'ultimo piano degli edifici residenziali che possiedano già tutti i requisiti di legge per essere abitabili e che siano già raggiungibili da collegamenti verticali interni e/o esterni.

f) Prospetti

Si intendono i fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati esistenti tra la linea di spiccato ed il filo di gronda, compresi gli elementi architettonici che lo definiscono (cornici, marcapiani, zoccoli, affreschi, ecc.), i serramenti e le persiane, i portoni, ecc.

8 Cl. Edifici esistenti: tipi di intervento ammessi Ricetto escluso

8.1 I tipi di intervento ammessi all'interno dell'area di "Antico impianto" e dei "Nuclei rurali minori" sono di seguito indicati; devono essere attuati secondo le definizioni della precedente lettera B e sono sotto descritti per ogni singolo Gruppo. Gli interventi sui fabbricati previsti per i vari Gruppi devono essere ricondotti all'art.4 delle presenti Norme e sempre nel rispetto delle norme igienico-edilizie, così come contenute nella normativa di settore vigente.

a) **Gruppo 1:** è costituito da edifici di pregio individuati dal Piano ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004.

Per detti edifici sono ammessi interventi di restauro conservativo su tutto il fabbricato pertinenze comprese costituite da rustici, casseri e magazzini. Per questi ultimi l'intervento di restauro è richiesto se il fabbricato è coerente con la tipologia edilizia ed architettonica dell'edificio di pregio. In caso contrario si ammettono interventi di risanamento conservativo tesi ad eliminare incoerenze e superfetazioni al fine di rendere il fabbricato coerente con gli edifici di pregio.

b) **Gruppo 2:** è costituito dagli edifici e da fronti caratterizzanti l'ambiente urbano di valore ambientale e documentario ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 e smi.

Per detti edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- Per i fronti degli edifici verso spazi pubblici: interventi di restauro conservativo.
- Per i fronti degli edifici verso spazi privati (non visibili da spazi pubblici) restauro degli elementi tipologico formali se presenti. Risanamento conservativo finalizzato ad eliminare le superfetazioni, gli elementi deturpanti i fronti, ecc.
- Per l'interno dei corpi di fabbrica ed i sottotetti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, nel rispetto della conservazione degli elementi tipizzanti il fabbricato e/o il sottotetto.
- Per i rustici, casseri e magazzini sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo B. Detti interventi dovranno mantenere e/o proporre elementi tipologico-formali coerenti con l'edificio e con l'intorno circostante.

- c) **Gruppo 3):** Edifici di impianto antico da valorizzare e relative aree di pertinenza. Alcuni edifici di tale gruppo contengono fronti su spazi pubblici che connotano l'ambiente urbano e devono essere sottoposti unicamente a restauro conservativo.
- Per i fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati - ove non graficamente individuati nelle tavole di Piano come "fronti caratterizzanti l'ambiente urbano" - si ammettono interventi di risanamento conservativo, con eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi deturpanti aggiunti in epoca successiva (quali ad es. intonaci cementizi, zoccoli a stollato, tinteggiature non coerenti con l'intorno, perlinature, ecc).
  - Per l'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A, ovvero interventi di ristrutturazione di tipo B qualora si ponga l'esigenza di adeguare la tipologia edilizia interna, eliminando trasformazioni di epoche successive, al fine di adeguare il fabbricato alle caratteristiche storiche-architettoniche presenti sui fronti esterni e conservando eventuali elementi caratterizzanti l'interno del fabbricato, quali cornici, volte, serramenti, ecc. Qualora non fosse possibile ripristinare l'antica tipologia edilizia, l'intervento dovrà essere limitato al restauro e risanamento conservativo, nonché alla ristrutturazione edilizia di tipo A, se necessaria per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.
  - Per i sottotetti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, nel rispetto della conservazione degli elementi tipizzanti il fabbricato e/o il sottotetto. Qualora si presentassero situazioni di particolare degrado, è ammessa la sostituzione edilizia di parti, anche significative, della struttura lignea.
  - Per i rustici, casseri e magazzini sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo B a condizione che gli interventi tendano ad eliminare incoerenze e superfetazioni e propongano elementi tipologico-formali coerenti con l'edificio e con l'intorno circostante.
- d) **Gruppo 4):** Edifici recenti o privi di valore documentario, costruiti dopo il 1945 e/o la cui ristrutturazione prima dell'approvazione del Piano Regolatore hanno compromesso irrimediabilmente i caratteri originari.
- Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo B a condizione che vengano utilizzati materiali, colori e finiture non in contrasto con l'intorno. Nel caso detti fabbricati siano oggetto di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria, si dovranno porre in essere interventi finalizzati al miglioramento dei prospetti su via pubblica atti ad armonizzare il fabbricato con l'intorno (eliminazione zoccolature incoerenti, tinteggiature con colori coerenti con l'intorno, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.5 delle presenti norme. Tali interventi dovranno essere valutati dalla Commissione Locale del Paesaggio.

e) **Gruppo 5):** Edifici che rivestono carattere di valore documentario esterni alla perimetrazione del centro storico e classificati come edifici civili che connotano l'ambiente urbano; sono individuati, ai sensi dall'art.24 della L.R.56/77 e smi.

- Per i fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati sono ammessi interventi di risanamento conservativo con particolare cautela all'utilizzo dei toni cromatici dei fronti, degli apparati decorativi e dei serramenti.
- Per l'interno dei corpi di fabbrica e sottotetto sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A, conservando eventuali elementi caratterizzanti l'interno del fabbricato, quali cornici, volte, serramenti, ecc.  
E' inoltre ammessa la realizzazione di ascensori/elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, da attuarsi con le prescrizioni del successivo comma 8.13. Per detti edifici si consente la realizzazione della ricorso in elevazione dalle coperture anche sul fronte strada oggetto di risanamento conservativo. Si prescrive comunque che l'inserimento della struttura tecnica sia realizzata con proporzioni e tipologia atte a non produrre contrasti con il fabbricato esistente, ma si armonizzino con lo stesso mediante interventi edilizi coerenti con i prospetti esistenti, al fine di limitare l'impatto dell'ampliamento ammesso esclusivamente per adeguamenti igienico-funzionali, realizzando lo stesso con aperture di prospetto in asse con quelle esistenti, così da non stravolgere la lettura dell'originario manufatto.

f) **Gruppo 6):** Nuclei rurali minori che rivestono valori di carattere documentario, ambientale e paesaggistico individuati, come prescritto, ai sensi dall'art.24 della L.R.56/77 e smi nel territorio comunale.

- Per i fronti degli edifici sono ammessi interventi di risanamento conservativo, con eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi deturpanti aggiunti in epoca successiva (quali ad es. intonaci cementizi, zoccoli a stollato, tinteggiature non coerenti con l'intorno, perlinature, ecc).
- Per l'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A, ovvero interventi di ristrutturazione di tipo B qualora si ponga l'esigenza di adeguare la tipologia edilizia interna, derivante dalla trasformazione dei rustici di cui al precedente comma
- Per i sottotetti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, nel rispetto della conservazione degli elementi tipizzanti il fabbricato e/o il sottotetto. Qualora si presentassero situazioni di particolare degrado, è ammessa la sostituzione edilizia di parti, anche significative, della struttura lignea.
- Per i rustici, casseri e magazzini sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo B a condizione che gli interventi tendano ad eliminare incoerenze e superfetazioni e propongano elementi tipologico-formali coerenti con l'edificio e con l'intorno circostante. E' consentito, per i soli rustici adiacenti al corpo principale destinato a residenza e solo nei casi in cui sia cessata l'attività agricola, il riutilizzo degli stessi a fini abitativi.

8.2 Gli interventi sopra descritti sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- a) La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici. Per gli edifici di pregio tali interventi devono essere effettuati con le cautele e le prescrizioni del restauro.

- b) E' ammesso recuperare, ad uso residenziale, i piani superiori degli edifici ed i sottotetti esistenti nel rispetto della L.R.21 del 6.8.1998, così come sostituita dalla L.R.n.16 del 4.10.2018 e s.m.i.

Il conseguente incremento di SLP è in questi casi sempre ammesso; qualora si vengano a creare nuove unità abitative detti recuperi concorrono alla quantificazione della capacità insediativa di piano (stabilita nel numero di abitanti insediabili in rapporto al parametro di 100 mc/ab, così come stabilito nel PRG vigente) e dovranno prevedere parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nelle quantità stabilite dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. (2,5 mq/ab).

Nel caso di impossibilità di realizzazione di parcheggi di uso pubblico con le caratteristiche sopra indicate, ovvero qualora le superfici da destinare a parcheggio fossero inferiori ad una corretta realizzazione dello standard, è ammessa la monetizzazione della quantità dovuta, previo accordo con l'Amministrazione comunale.

- c) Ad integrazione di quanto previsto dal precedente comma 7, lettera e) delle presenti norme, è ammesso il recupero della SLP e la chiusura dei fabbricati per usi residenziali a condizione che *venga mantenuta invariata* la distanza intercorrente tra la superficie che delimita il volume di inviluppo del fabbricati e quella degli edifici e dei fabbricati oggetto di trasformazione, nel rispetto delle prescrizioni di legge relative alle distanze tra pareti finestrate. Si privilegia il recupero a fini residenziali di fabbricati contigui all'edificio residenziale al fine di non creare all'interno del cortile unità abitative isolate. Il recupero deve comunque avvenire arretrando la parete frontale di chiusura rispetto al filo esterno della struttura in modo da lasciare evidente la struttura portante originaria in laterizio con arretramenti non inferiori a cm.15.

Il conseguente incremento di SLP è in questi casi sempre ammesso.

- d) La costruzione di bassi fabbricati non è ammessa nelle aree private libere da edificazione e/o destinate a verde privato del Ricetto e dei fabbricati ricompresi nel Gruppo 1), Gruppo 2) e Gruppo 3) al fine di mantenere la proporzione dei vuoti e dei pieni attuali. Per gli altri fabbricati, solo qualora fosse impossibile il recupero di fabbricati di cui alla precedente lettera e) da adibire a box che dovranno essere realizzati con le caratteristiche di cui all'art.2, punto 29 al fine di soddisfare quanto richiesto al successivo comma 8.3 per i parcheggi privati, privilegiando la contiguità con i fabbricati esistenti.

- e) E' ammesso procedere alla realizzazione di aumento del filo di gronda pari ad un massimo di cm.50 solo nel caso di necessità di realizzare un cordolo di legatura che garantisca la staticità del fabbricato; In questo caso dovrà comunque essere mantenuta la pendenza delle falde. Lo stato di degrado del fabbricato e la sua precarietà statica dovrà essere documentato da perizia asseverata da tecnico abilitato e confermata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'intervento di consolidamento statico porti alla realizzazione di fili di gronda in allineamento e/o in elevazione di fabbricati adiacenti, tale sopralzo non sarà consentito, ma si dovrà procedere alla legatura mantenendo la stessa altezza del filo di gronda.

- 8.3 Contestualmente al recupero dei fabbricati i cui al precedente comma 7, lettera e) ed alla conseguente creazione di SLP residenziale deve essere realizzata una superficie a parcheggio privato pari a 1 mq di parcheggio ogni mc.10 così come stabilito dalla L.122/1989 e smi con un minimo di un posto macchina pari a mq 15 per unità immobiliare recuperata. Nel caso di documentata impossibilità di realizzazione, o qualora tale realizzazione comporti dissesti statici o snaturi l'impianto tipologico e/o prospettico dell'edificio, tale superficie di parcheggio privato pertinenziale all'unità immobiliare deve essere reperita entro una distanza di ml.150 in sopra e sottosuolo, *comunque all'interno dell'abitato del centro storico o sui bordi perimetrali dello stesso* previo atto registrato e trascritto relativo allo stesso parcheggio pertinenziale.
- Inoltre, la S.L.P. creata per il recupero a fini residenziali di rustici, casseri e magazzini, dovrà produrre parcheggi privati di uso pubblico e/o pubblici nella misura di mq.2,5 per abitante insediabile, conteggiato con il parametro di 100 mc/ab come stabilito nel PRGC vigente.
- Nel caso di impossibilità di realizzazione di parcheggi di uso pubblico con le caratteristiche sopra indicate, ovvero qualora le superfici da destinare a parcheggio fossero inferiori ad una corretta realizzazione dello standard, è ammessa la monetizzazione della quantità dovuta, previo accordo con l'Amministrazione comunale.
- Nell'area di antico impianto e per tutti gli edifici di pregio, di valore documentario e di impianto antico da valorizzare, le presenti definizioni devono far riferimento alle parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (esterno degli edifici su spazio pubblico e fronti degli edifici verso spazi privati, interno degli edifici, sottotetto, rustici), così come precisato al precedente art.9 punto B) ad eccezione dei fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs.n.42/2004.
- 8.4 Il cambiamento di destinazione d'uso anche senza opere edilizie è ammesso nel rispetto delle destinazioni e della normativa di zona, deve garantire una superficie a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico che rispetti le quantità previste dall'art.21 della L.R.56/77 e smi che prescrive per attività commerciali, terziarie e/o turistiche ricettive la realizzazione di mq.1 di parcheggio per ogni mq. di SLP in progetto. Qualora il cambiamento di destinazione d'uso fosse determinato dalla necessità di ampliamento di attività già in essere la quota di standard da attuare è ridotta a *mq. 0,80 di parcheggio per ogni mq. di SLP in progetto.*
- 8.5 Per gli edifici del Gruppo 3 (Edifici di impianto antico da valorizzare) è ammessa la demolizione riferita a limitate parti degli organismi edilizi unicamente se dimostrata la necessità per motivi strutturali, con perizia asseverata da parte di tecnico abilitato. Non possono, in ogni caso, essere oggetto di demolizione le murature in pietra poste a disegno regolare, testimonianze di modalità costruttive tradizionali e quelle con presenze di affreschi ed elementi decorativi di pregio (riscontrabili nella documentazione di rilievo da allegare all'atto di richiesta di intervento da parte dei privati).
- Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue, delle superfetazioni oltre che al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente.

- 8.6 Per gli edifici dei **Gruppi 3, 4 e 5**, ove tecnicamente possibile, sono ammessi esclusivamente per adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti della S.L.P. nel limite massimo di mq.25 che sono sempre consentiti una tantum per fabbricato, a condizione che l'ampliamento sia progettato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato. Se necessari sono ammessi tamponamenti vetrati posti all'interno del filo del fronte al fine di consentire la lettura delle caratteristiche di antico e vecchio impianto della struttura.  
Gli interventi non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.
- 8.7 All'interno dei cortili prima della fine dei lavori di recupero dei rustici o all'utilizzo dell'ultimo piano (sottotetto) degli edifici a fini abitativi devono essere demoliti i fabbricati e le autorimesse recenti di proprietà alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente PRG, individuati in cartografia entro le aree libere a verde privato indicate nella tavola di Piano scala 1:1000 che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente.
- 8.8 Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici mantenendo il taglio verticale delle aperture e le quote dei solai e dei balconi esistenti.
- 8.9 Non possono in nessun caso essere chiusi o occultati gli androni e occupati gli spazi liberi se non per la creazione di parcheggi in sottosuolo.
- 8.10 Le aree libere devono mantenere una superficie permeabile minima pari al 30% che potrà essere sistemate a verde, orti e giardini; le rimanenti superfici potranno essere pavimentate con le caratteristiche elencate al precedente art.5, comma 12, lettera a).  
Le aree a verde privato esistenti devono essere mantenute e sono considerate superfici permeabili.  
Le aree interne ai cortili non possono essere delimitate da recinzioni con le eccezioni previste dall'art.2, punto 25, comma 31.
- 8.11- Devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazio pubblico; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche e materiali di recupero, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, per interventi di manutenzione e risanamento.
- 8.12 Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti recenti, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'art.4, a condizione non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri edilizi originari del fabbricato e comunque a eliminare gli elementi deturpanti.

- 8.13 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.  
Le opere dovranno essere attuate nel rispetto delle prescrizioni degli artt.4 e 5 e delle indicazioni di Piano, utilizzando - se necessario - soluzioni architettoniche che si armonizzino con il contesto e consentano di mantenere la percezione visiva e la lettura dell'originario manufatto.

**8.14 *Installazione di impianti solari e impianti fotovoltaici in Area di Antico Impianto***

- *L'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle aree di "Area di antico impianto" solo ed esclusivamente sui fronti prospettanti lo spazio privato e se non visibile da spazio pubblico, ad esclusione di quelli del Ricetto, degli edifici di pregio, degli edifici di valore documentario e dei fronti caratterizzanti l'ambiente urbano.*
- *Sono consentite dotazioni minime per l'autoconsumo al fine di soddisfare il bisogno medio dell'utenza in base all'effettiva destinazione d'uso dell'immobile.*
- *I pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata, inserendosi armonicamente nella composizione architettonica e formale degli edifici.*
- *Gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio.*
- *E' consentita l'installazione degli impianti solari e fotovoltaici con le seguenti condizioni:*
  - impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti o loro pertinenze, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;*
  - la superficie dell'impianto non deve essere superiore al 50% della falda interessata, salvo casi di dimostrata impossibilità al rispetto della dotazione minima da dimostrarsi secondo quanto contenuto ai precedenti punti.*
- *Non è consentita l'installazione sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i..*

**9 C2. Edifici costituenti il Ricetto: tipi di intervento**

E' costituito dall'antico insediamento fortificato di Ghemme; conserva in buona parte il suo antico impianto architettonico e tipologico-edilizio che lo rende ancora chiaramente riconoscibile, oltre che da alcuni fabbricati di epoca più recente, addossati agli edifici antichi che ne hanno dilatato il perimetro sud dell'ambito fino alla via Lungo Mora Superiore.

Stante la sua valenza storico-documentaria e la presenza di edifici di proprietà pubblica in esso ricompreso, viene considerato ambito privilegiato per interventi di riqualificazione che propongano progetti di valorizzazione, sia da parte pubblica che privata, finalizzata alla conservazione ed al recupero delle strutture edilizie e degli spazi ad esse afferenti.

- 9.1 Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi nell'ambito, graficamente indicate nello stralcio planimetrico prescrittivo che costituisce **Allegato B** alle presenti norme, sono i seguenti:
- 9.1.1 Le **cantine esistenti** site a piano terra, interrate e/o parzialmente interrate (sia di proprietà pubblica che privata), ancorché non graficamente individuate nello schema planimetrico, anche se sottostanti ad edifici con destinazioni d'uso differenti, devono essere mantenute nella loro integrità ed essere unicamente destinate al deposito ed alla trasformazione dei prodotti agricoli afferenti ad attività legate alla produzione manifatturiera agricola, con particolare attenzione alla produzione vitivinicola. Sono ammessi interventi di cui all'art.4, lettera a), b), c) e d) da attuarsi con i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente.

**9.1.2 I fabbricati e gli spazi cortilizi di pertinenza di proprietà pubblica**, indicati con la lettera **A** nello schema planimetrico allegato, sono vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 e quindi soggetti unicamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono ammesse attività culturali, espositive e associazionistiche, nonché strutture museali legate alla storia agricola della zona delle colline novaresi (pubbliche e/o private). Sono inoltre ammesse, attività artigianali di qualità, compatibili con lo stato dei luoghi, che possano costituire - insieme alla promozione dell'attività enologica - elemento di attrazione e di concorrenzialità alla valorizzazione turistica dell'Ambito. Tale possibilità è ammessa previa stipula di specifica convenzione e/o comodato d'uso dei locali che preveda sia il recupero ed il mantenimento in efficienza delle strutture edilizie, che il recupero delle quote di standard ad essa afferente.

Sui fabbricati sono ammessi gli interventi di cui all'art.4, lettera a), b), c) e d) da attuarsi nel rispetto della legislazione vigente in materia di vincolo.

Qualora parte delle strutture siano interessate da procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui alla Legge n.133/2008, al fine di non gravare le procedure di alienazione (per altro già previste dall'art.16 bis della L.R.56/77 e s.m.i.) si consente l'utilizzo della parte alienata anche a fini residenziali, se compatibile con le strutture esistenti. In questo caso gli interventi ammessi per la destinazione residenziale sono quelli di cui all'art.4, lettere a), b) e c).

**9.1.3 I fabbricati e gli spazi cortilizi di pertinenza di proprietà privata**, indicati con la lettera **B** nello schema planimetrico allegato, sono destinati alla promozione e vendita dei prodotti afferenti ad attività legate alla produzione manifatturiera agricola, con particolare attenzione alla produzione vitivinicola. Tali destinazioni comprendono spazi espositivi, spazi per la degustazione e la vendita del prodotto, spazi di accoglienza e di contrattazione per la clientela. Sono ammessi gli interventi di cui all'art.4, lettera a), b), c), d) ed e1) finalizzati al recupero delle antiche strutture che dovranno conservare e/o ripristinare i caratteri tipologico formali originari, utilizzando tecniche costruttive e materiali coerenti con lo stato dei luoghi. Gli interventi di cui alla lettera e1) potranno essere attuati previa sottoscrizione di specifica convenzione finalizzata al recupero di aree destinate a parcheggi privati di uso pubblico nella misura di 1 posto auto ogni mq.20 di SLP, ovvero alla loro monetizzazione su richiesta dell'Amministrazione comunale. Per l'immobile identificato al Catasto fabbricati al fg.16, mappale 484 sub 3, è ammessa anche la destinazione residenziale.

**9.1.4 I fabbricati e gli spazi cortilizi di pertinenza di proprietà privata**, indicati con la lettera **C** nello schema planimetrico allegato, sono destinati ad attività agrituristiche e turistico-ricettive finalizzate al riconoscimento delle attività già in atto (Ristorante e struttura B&B) e/o al riutilizzo dei fabbricati esistenti ove indicato nel presente PRG.

In particolare:

- a) Ambito individuato con la lettera **C1**: fabbricato con attività di B&B in atto sull'intero edificio e relative pertinenze di tipo residenziale;
- b) Ambito individuato con la lettera **C2**: fabbricato con attività di ristorazione mista a residenza;



Per i fabbricati e gli spazi cortilizi indicati con la **lettera C1 e C2**:

- è ammesso il mantenimento delle residenze in atto;
- è fatto divieto di incremento di SLP anche per adeguamenti igienico-funzionali al fine di non snaturare la tipologia dei fabbricati;
- sono ammessi gli interventi di cui all'art.4, lettera a), b), c), d) ed e1) se necessari al mantenimento in efficienza delle strutture esistenti che dovranno comunque conservare e/o ripristinare i caratteri tipologico formali originari, utilizzando tecniche costruttive e materiali coerenti con lo stato dei luoghi e con il rispetto dei caratteri storico architettonici e delle modalità costruttive degli edifici oggetto di intervento, ponendo particolare attenzione per i prospetti e per le parti comuni.

c) Per l'Ambito individuato con la lettera **C3**: fabbricati dismessi e abbandonati, in cattivo stato di conservazione da recuperare per lo svolgimento di attività legate alla produzione agricola vitivinicola e agrituristica annessa e/o già in parte recuperati a fini residenziali, con le limitazioni sotto riportate:

Destinazioni d'uso:

- piani terra, seminterrati e/o interrati devono essere mantenuti nella loro integrità e/o tipologicamente ricomposti se necessario; sono destinati unicamente a cantine per il deposito, la trasformazione e la conservazione del prodotto vitivinicolo;
- piani superiori: attività di carattere agrituristico legate alla produzione enologica, spazi espositivi, spazi per la degustazione e la vendita del prodotto, spazi di accoglienza e di contrattazione per la clientela, residenza, attività ricettiva extra-alberghiera nei limiti stabiliti dalla L.R.13/2017.

Interventi ammessi:

- Interventi di cui all'art.4, lettera a), b), c), d), e1) finalizzati al recupero delle antiche strutture che dovranno conservare e/o ripristinare i caratteri tipologico formali originari, utilizzando tecniche costruttive e materiali coerenti con lo stato dei luoghi. L'intervento dovrà essere proposto redigendo uno studio progettuale unitario rispetto al perimetro indicato nell'**Allegato B**. Tale progetto dovrà illustrare lo stato di fatto ed i legami tipologico formali tra i singoli fabbricati, nonché il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici e le modalità costruttive degli edifici oggetto di recupero e del loro intorno, ponendo particolare attenzione per i prospetti e per le parti comuni.
- Ai fini di favorire il recupero dei fabbricati, qualora gli stessi fossero privi di collegamenti interno e/o esterni, si ammette la realizzazione di passerelle esterne di accesso ai piani superiori. Tali strutture dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che ne consentano la lettura come elementi tipologici-funzionali aggiuntivi.
- Gli interventi di recupero dei fabbricati potranno essere attuati previa sottoscrizione di specifica convenzione finalizzata al recupero di aree destinate a parcheggi privati di uso pubblico nella misura di 1 posto auto ogni mq.20 di SUL, ovvero alla loro monetizzazione su richiesta dell'Amministrazione comunale.
- Sono inoltre ammessi, se necessari, interventi di svuotamento delle cantine per il loro ripristino nelle strutture originarie, nonché interventi di consolidamento strutturale da eseguirsi con le dovute cautele; qualora fosse necessario procedere con interventi di sottofondazione per garantire la stabilità dell'edificio, dovranno essere effettuati preliminari saggi stratigrafici.

9.1.5 I fabbricati di proprietà privata, indicati con la **lettera D** nello schema planimetrico allegato, sono costituiti da fabbricati aggiunti in epoca successiva alla formazione del Ricetto e necessitano di una riqualificazione che consenta di armonizzarne la tipologia edilizia con il contesto antico, con particolare attenzione alle aperture che dovranno avere taglio verticale con proporzioni della tradizione locale. Su tali fabbricati sono consentiti gli interventi di cui all'art.4, lettere a), b), c), d), e1), e2).

In dettaglio:

a) Il fabbricato **D1** è destinato al deposito, alla promozione ed alla vendita di prodotti afferenti ad attività legate alla produzione agricola/vitivinicola, comprensiva di spazi espositivi, spazi per la degustazione, spazi di accoglienza e di contrattazione per la clientela, attività di carattere agriturismo, residenza e ad attività ricettiva extra-alberghiera nei limiti stabiliti dalla L.R.13/2017.

E' inoltre ammesso l'utilizzo per la posa di impianti per l'eventuale ciclo produttivo di fermentazione e trasformazione del prodotto vitivinicolo a condizione che non alterino in modo significativo il fabbricato e che le eventuali modifiche edilizie necessarie al suo utilizzo avvengano a seguito della verifica dell'idoneità e della stabilità del fabbricato agli usi consentiti. Il fabbricato D1 essendo posto in aderenza all'antica struttura del Ricetto può essere annesso all'Ambito C3 e, al fine di consentire una migliore lettura del fronte antico ed assolvere a funzioni di collegamento interno/esterno agli edifici antichi.

Qualora fossero necessari interventi di consolidamento statico e/o di demolizione sono ammessi gli interventi di cui all'art.4, lettera f). In tal caso è ammessa la realizzazione di un fabbricato con sagoma diversa a condizione che:

- il nuovo fabbricato abbia una altezza inferiore all'esistente, così da consentire la migliore lettura del fronte del Ricetto;
- i prospetti su via pubblica propongano una tipologia coerente con i fronti del Ricetto, mantenendo il taglio verticale delle aperture che rispetti il rapporto pieni/vuoti e senza proporre nuove aperture su spazi cortilizi non di proprietà.

b) Il fabbricato **D2** presenta la tipologia di un fabbricato artigianale per il quale si prevede il mantenimento della destinazione artigianale di trasformazione di prodotti agricoli con l'obbligo, in caso di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria, di rivedere la tipologia costruttiva del fabbricato esistente armonizzando le coperture ed i prospetti con l'ambiente circostante, prevedendo aperture di taglio verticale con proporzioni desunte dalla tradizione locale e materiali coerenti con il contesto circostante del Ricetto. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia (art.4, lettere e ed f) per i quali si prescrivono le seguenti limitazioni:

- il nuovo fabbricato dovrà avere altezza massima inferiore all'esistente, per consentire la migliore lettura del fronte del Ricetto;
- i prospetti su via pubblica dovranno armonizzarsi con l'intorno ed avere una tipologia coerente con i fronti del Ricetto, mantenendo il taglio verticale delle aperture che rispetti il rapporto pieni/vuoti e senza proporre nuove aperture su spazi cortilizi non di proprietà.

c) I fabbricati **D3** sono residenze e relative pertinenze collegate alle strutture del Ricetto da mantenere in efficienza, per le quali è fatto divieto di mutamento di destinazione d'uso

d) Il fabbricato **D4** è composto da cabina Enel dismessa (esterna, ma contigua al Ricetto) e da strutture agricole di proprietà comunale confinanti; per essi si consente l'utilizzo a fini residenziali, con garage e relative pertinenze a condizione che l'intervento trasformativo consenta:

- il mantenimento delle cantine esistenti a piano terra che presentano la stessa tipologia costruttiva del Ricetto;
- il recupero del fabbricato esistente contiguo e annesso alle antiche strutture del Ricetto, mediante interventi di cui all'art.4, lettere a), b), c), d), e); la demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che si realizzi un edificio che per tipologia costruttiva (prospetti e tetto) e per materiali si armonizzi con i fabbricati contigui del Ricetto.

9.1.6 Per il **fabbricato residenziale di proprietà privata** indicato con la **lettera E** (ex ghiacciaia) sono ammessi interventi di cui all'art.4, lettere a), b), c) e d) sull'intero fabbricato, senza alterazione dei prospetti e delle pendenze delle coperture che potranno essere mantenute allo stato attuale oppure essere realizzate in coppi o altro materiale coerente con l'area del Ricetto e dell'area di Antico Impianto. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui alle lettere e.1) per le quali dovrà essere posto in atto il rispetto delle seguenti condizioni:

- il fabbricato dovrà essere adeguato alle norme legislative vigenti in materia di ventilazione e dispersione dei fumi;
- non siano modificate le quote dei solai, del colmo e dell'imposta di gronda, ancorché realizzate in epoca successiva alla costruzione del fabbricato;
- non siano realizzate aperture su via pubblica;
- non siano create nuove unità immobiliari.

9.1.7 I **fabbricati di proprietà privata**, indicati con la **lettera F** nello schema planimetrico allegato, sono stati recuperati con interventi non pienamente conformi al contesto circostante prima del Piano Regolatore vigente, compromettendone irrimediabilmente i caratteri originari. Per detti fabbricati sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di tipo A e B a condizione che vengano utilizzati materiali, colori e finiture non in contrasto con l'intorno.

Nel caso detti fabbricati siano oggetto di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria, si dovranno porre in essere interventi finalizzati al miglioramento dei prospetti atti ad armonizzare il fabbricato con l'intorno mediante l'eliminazione degli interventi deturpanti quali intonaci e zoccolature cementizie, tinteggiature con colori non coerenti, elementi in contrasto con la tipologia edilizia (balconi, mensole, aperture, ecc.). Tali interventi dovranno essere valutati dalla Commissione Locale del Paesaggio.

9.1.8 Il **fabbricato di proprietà privata**, indicato con la **lettera G** nello schema planimetrico allegato, è stato oggetto di trasformazione in edificio condominiale. Si consente unicamente la destinazione residenziale in essere. Sono consentiti interventi di cui all'art.4, lettera a), b), d), e1) ed e2).

9.2 In tutti gli altri fabbricati del Ricetto, non individuati con le lettere sopra elencate nello schema planimetrico allegato è ammessa unicamente la destinazione residenziale e gli interventi di cui all'art.4, lettere a), b) e c).

10 C3. Aree da trasformare

All'interno delle "Aree di antico impianto" il Piano individua cinque ambiti da trasformare così denominati:

Ambito n.2 Via Ruga Ferrera

Ambito n.3: Oratorio

Ambito n.4: Scurolo Beata Panacea e Teatro

Ambito n.5: Piazza Cavour

Ambito n.6: Istituto della Provvidenza

Gli interventi ammessi e i parametri edilizi sono precisati, per ciascun ambito, negli elaborati prescrittivi contenuti presenti Norme: **Allegato A1**: Schede Normative di Trasformazione all'interno della "Aree di antico impianto".

Nel caso i privati non si attivino con gli interventi di trasformazione sono consentiti sugli edifici gli interventi così come specificati nelle schede allegate.

10.1 Modalità attuative e parametri per le Aree da trasformare C3

Vigono le prescrizioni contenute nell'**Allegato A1** alle presenti norme.

11 D. Destinazioni d'uso per l'ambito C1

- 11.1 La destinazione è residenziale (v.art.3 punto 1). Il piano terreno degli edifici prospettanti su spazi privati e su via pubblica può essere altresì destinato a pertinenza della residenza, uffici, artigianato di servizio, attività commerciali al dettaglio e turistico-ricettive.

Tali attività sono consentite anche ai piani superiori purché la SLP complessiva dell'edificio sia per almeno il 50% a destinazione residenziale. E' ammessa la permanenza di destinazioni agricole, se preesistenti, purché giudicati compatibili con la residenza dagli Enti istituzionalmente competenti. Per tali attività sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art.4, lettera a), b) e d).

- 11.2 *E' consentita la lavorazione di prodotti agricoli provenienti in modo prevalente dal proprio fondo per il confezionamento quali confetture e conserve di ogni genere, smielatura e confezionamento miele, erbe officinali, castagne, funghi, ecc., purché non nocive e molestie.*

- 11.3 Negli edifici in cui, alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano, sono insediate Attività terziarie - sportelli bancari (art.3, punto 5B) è ammesso l'ampliamento anche a saturazione della SLP dell'edificio.

12 E. Modalità attuative e parametri per l'Ambito C1

- 12.1 Nell'area di antico impianto gli interventi si attuano attraverso il rilascio di permesso di costruire o altri titoli abilitativi, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti.
- 12.2 Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia del fabbricato e dell'intorno, 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.

12.3 Nel Ricetto, nell'area di antico impianto, negli edifici che rivestono carattere di valore documentario esterni alla perimetrazione del centro storico e nei Nuclei Rurali minori sono tutelati i materiali e le tecniche antiche. I fabbricati esistenti, rustici compresi, non possono subire distruzioni o modifiche sostanziali che comportino la realizzazione di un fabbricato completamente diverso. In casi eccezionali dove gli ammaloramenti o le condizioni statiche non lo consentano, previa presentazione di perizia asseverata a firma di Tecnico abilitato ed opportuna documentazione fotografica che consenta una lettura esaustiva di tutto l'immobile e del contesto edilizio ed ambientale in cui è inserito, si consente la sostituzione parziale di elementi strutturali e/o decorativi (affreschi esclusi). Tali elementi dovranno essere ricostruiti in modo identico all'esistente e nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali per materiali e rivestimenti. Analogamente, per rustici esistenti si prevede il mantenimento degli apparati murari e - qualora si ritenesse necessario procedere alla loro chiusura per il recupero a fini abitativi o pertinenza - si ritiene necessario procedere con interventi edilizi che consentano la lettura del fabbricato originale.

Si ritengono elementi caratterizzanti l'ambiente urbano i portoni ed i serramenti lignei, cornici, fascia piano, elementi lapidei, affreschi e decorazioni, intonaci esterni e tinte a calce, le tessiture murarie a vista, il taglio delle finestre, le coperture, i sottogronda a pantalera, ecc. Sono vietate le sostituzioni od integrazioni dei succitati elementi con forme diverse da quelle tradizionali per disegno, materiale e colore. E' fatto inoltre divieto di realizzare zoccoli in pietra nel Ricetto, mentre negli altri ambiti devono essere rispettate le indicazioni di cui al precedente art.5; per i sottogronda potranno essere mantenute le chiusure di gronda solo se già esistenti ed a condizione che le stesse non creino elementi di disturbo con l'intorno e/o il contesto circostante. I sottogronda dovranno essere realizzati con tavole in legno e con esclusione di perlinatura.

13 Per gli ambiti C3 - aree da trasformare- le prescrizioni ed i parametri sono contenuti nell'**Allegato A1** -Schede normative delle aree" di trasformazione all'interno delle "Aree di Antico Impianto" che costituiscono allegato prescrittivo all'art.9 N.U.E.

## Art.10 - Città giardino

### 1 Definizione

Il Piano definisce "Città giardino" l'insieme delle aree già destinate o da destinare alla residenza.

Il Piano riconosce tre distinte situazioni:

- Aree consolidate nelle quali viene riconfermata la capacità insediativa esistente; le aree libere sono inedificabili per nuove costruzioni; *sono ammessi interventi una tantum di 150 mq di Slp in ampliamento dell'edificio già esistente; all'interno delle aree consolidate il Piano riconosce le ville con giardino e le attività esistenti per le quali l'ampliamento una tantum se usato come casa per il custode e/o dependance annessa alla residenza principale può essere realizzato in edificio non contiguo.*  
*L'ampliamento una tantum (150 mq di Slp), consente la realizzazione di pertinenza da adibire a magazzini - cantine - depositi collegati alle attività esistenti per la produzione vitivinicola;*  
*Gli edifici dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche-strutturali, nonché l'utilizzo di materiali tipici della zona oltre che coerenti con il contesto in cui sono inseriti.*
- Aree di completamento, aree di completamento costituite da lotti liberi graficamente perimetrati, aree edificate con precedenti Piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi, il completamento delle aree non edificate;
- Aree di nuovo impianto aree destinate alla nuova edificazione e alla nuova creazione di viabilità e servizi.

### 2 Tipi di intervento

- 2.1 Aree consolidate: sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art.4, lettere a), b), c), d), e1), con conferma della SLP esistente; sono consentiti gli interventi di ampliamento una-tantum di cui al precedente comma 1.
- 2.2 Aree di completamento costituite da lotti liberi nelle tavole di PRG nei quali è ammessa la nuova costruzione di edifici residenziali e loro pertinenze (art.4, lettera m).  
La costruzione del fabbricato sull'area censita al catasto terreni al foglio 26, mappale 561, ha già assolto alla cessione delle aree a standard previste dalle norme in ottemperanza alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 16.12.2008, repertorio n.2090.
- 2.3 Aree di completamento già in parte edificate, dove i lotti liberi sono principalmente di pertinenza delle aree edificate con i precedenti piani; in dette aree sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di: manutenzione (art.4, lettere a), b), risanamento conservativo (art.4, lettera d), ristrutturazione edilizia (art.4, lettera e), sostituzione edilizia (art.4, lettera f), ampliamento e sopralzo (art.4, lettera h).  
I lotti liberi appartenenti alla stessa proprietà possono essere utilizzati per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, nonché per la costruzione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse e/o deposito di attrezzi da giardinaggio, nel rispetto dei parametri di zona.

Per l'area fronteggiante via Lungo Mora Inferiore, a confine con il perimetro del centro storico, antistante alla rete ecologica e costituente elemento di continuità del costruito, si chiede in caso di intervento che siano utilizzate tipologie, materiali e finiture coerenti con l'intorno, ponendo in essere interventi finalizzati al miglioramento dei prospetti su via pubblica.

In questo ambito è presente la ciminiera di via Montebello (fg.19, particella 407 parte) che è oggetto di vincolo ministeriale notificato e trascritto con D.S.R.31.12.2003. Sul manufatto è ammesso unicamente l'intervento di restauro e risanamento conservativo previa autorizzazione ai sensi dell'art.21 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs.n.42/2004).

- 2.4 Aree di nuovo impianto: interventi di nuova costruzione su aree graficamente individuate dal PRG (art.4, lettera m) e quelli contenuti nei seguenti schemi grafici prescrittivi e normativi allegati alle presenti norme:

**Allegato C1:** Area residenziale di nuovo impianto: Area via Lungo Mora Inferiore

**Allegato C2:** Area residenziale di nuovo impianto: Area di via Romagnano

- 3 Nelle aree consolidate, di completamento e di nuovo impianto possono essere realizzate attrezzature sportive unicamente ad uso privato e di carattere non agonistico quali piscina e campi da gioco, nel rispetto degli impianti arborei esistenti di particolare valore ambientale e con le prescrizioni sotto riportate.

Occupazione del suolo

per l'attuazione degli impianti: max 45% della superficie libera del lotto.

Distanza dai confini:

Per i campi da gioco:

mt.5,00 e/o superiore ai mt.5,00 se sui lotti contigui insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00, fino al raggiungimento di una distanza di mt.10,00; ai fini della sicurezza dei campi da gioco è ammessa la recinzione con rete metallica fino ad una altezza massima di mt.6,00.

Per le piscine/vasche:

distanza minima pari a mt.1,50 se sui lotti contigui non insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00 e/o maggiore a seconda della tipologia sotto riportata:

- *vasche interrate*: mt.1,50 + la profondità della vasca
- *vasche fuori terra fisse*, ovvero strutture per il bagno costituite da elementi prefabbricati appoggiati sul piano giardino o su pavimentazione costruite allo scopo:
  - mt.5,00 per vasche con un ingombro fino a mq.30,00 se la sporgenza non supera il mt.1.20;
  - mt.8,00 per vasche di ingombro superiore ai mq.30,00.

Per la realizzazione delle piscine/vasche è consentito ricavare vani interrati a servizio delle attrezzature per l'alloggiamento di impianti tecnici connessi all'attrezzatura stessa, quali impianti trattamento acque, motorizzazione, impianti d'aria in pressione, ecc., sul lato che presenta maggiore distanza dal confine.

#### 4 Parametri urbanistico-edilizi

##### 4.1 A - Aree consolidate e Aree di completamento

- Distanza dai confini (Dc): mt.5,00, inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto.
- Distanze dalle strade (DS): mt.6,00 da strade urbane  
mt.10,00 da strade provinciali  
mt.5,00 da strade interpoderali
- Distanza tra fabbricati (DF): mt.10,00 o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ad eccezione delle aree interne al perimetro dell'abitato prospicienti la Roggia Mora.
- Distanza tra fabbricati e bassi fabbricati: mt.5,00, in aderenza e/o a confine (art.2, comma 29). **fatta salva la normativa sulle confortanze tra pareti finestrate.**

##### 4.2 B - Aree consolidate

Sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e gli interventi di cui all'art.4, lettere e2), e3), f) e l), nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla precedente lettera A.

##### 4.3 C - Aree di completamento costituite da lotti liberi:

- Indice di edificabilità fondiaria massimo: IF=0,30 mq/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 30% SF
- Altezza massima: mt.8,00.
- Numero dei Piani: 2.
- Aree permeabili a verde (AP): minimo 30% della superficie fondiaria del lotto.
- Parcheggi privati di uso pubblico da realizzarsi all'esterno della recinzione e sul fronte di via pubblica: mq.2,5 per abitante insediabile conteggiato con il parametro di 100 mc/ab, così come indicato nel PRG vigente.

Anche in assenza di edificazione è ammessa la realizzazione di recinzione da costruirsi con la tipologia di cui al successivo comma 8 e nel rispetto di quanto richiesto in merito all'attuazione dei parcheggi privati di uso pubblico.

Tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla precedente lettera A.

##### 4.4 D - Aree di completamento già in parte edificate

- Indice di edificabilità fondiaria massimo: If=0,30 mq/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 40% della Superficie fondiaria. Sono comunque sempre consentiti mq.25 SLP per adeguamenti igienico-funzionali **per unità immobiliare ad uso residenziale e solo per gli edifici uni-bi familiari come definiti dall' art 2 c32 delle presenti norme.**
- Aree permeabili a verde (AP): minimo 30% della superficie fondiaria del lotto.
- Altezza massima: mt.8,00.
- Numero dei Piani: 2.
- E' consentito, in eccedenza ai due piani fuori terra, il recupero ad uso abitativo dei



locali sottotetto - nel rispetto della L.R. vigente in materia - con una unità abitativa separata in caso di sdoppiamento del nucleo familiare.

Devono comunque essere rispettati i parametri edilizi di cui alla precedente lettera A). I parametri sopra indicati non si applicano ove i fabbricati edificati siano graficamente individuati come edifici appartenenti al Gruppo 3 del precedente art.9.

E' consentita la costruzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa per gli edifici esistenti, anche in deroga al rispetto dei rapporti di copertura a condizione che siano verificate tutte le casistiche sotto riportate:

- all'interno dell'area di proprietà non siano già rispettati i parametri previsti dalla L.122/89 smi;
- non siano presenti aree libere contigue della stessa proprietà e classificate dal Piano come "Aree di completamento già in parte edificate";
- il basso fabbricato abbia una superficie coperta massima di mq.20 ed un'altezza interna media massima mt.2,60. Detti fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche-strutturali e l'utilizzo di materiali coerenti con il contesto in cui sono inseriti.

Parcheggi privati di uso pubblico: dovranno essere realizzati all'esterno della recinzione e sul fronte di via pubblica: mq.2,5 per abitante insediabile in caso di ampliamento e/o sopraelevazione del fabbricato esistente. Detta superficie è conteggiata con il parametro di 100 mc/ab, così come indicato nel PRG vigente.

Nel caso di impossibilità di realizzazione di parcheggi di uso pubblico con le caratteristiche sopra indicate, ovvero qualora le superfici da destinare a parcheggio fossero inferiori ad una corretta realizzazione dello standard, è ammessa la monetizzazione della quantità dovuta, previo accordo con l'Amministrazione comunale.

Anche in assenza di edificazione, sul lotto di pertinenza è ammessa la realizzazione di recinzione da costruirsi con la tipologia di cui al successivo comma 8 e nel rispetto di quanto richiesto in merito all'attuazione dei parcheggi privati di uso pubblico.

Tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla precedente lettera A.

- 4.5 E -Aree di nuovo impianto graficamente perimetrate e destinate alla nuova edificazione, ai servizi e alla viabilità di progetto comprese all'interno del perimetro dell'area di intervento edilizio per le quali sono previsti indici differenti da applicarsi a seconda dell'intervento da attuare:

**E.1-Aree** nelle quali oltre alle quote di standard richiesti dal Piano non è necessario realizzare opere di viabilità pubblica e/o di uso pubblico e/o opere di urbanizzazione primaria. Gli indici sotto riportati dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili.

Indice di edificabilità territoriale:

IT = 0,20 mq/mq

Indice di edificabilità fondiaria

IF = 0,35 mq/mq

Rapporto di copertura:

RC = 30% del lotto

Aree permeabili a verde (AP):

50% della superficie fondiaria del lotto

**E.2-Aree libere** nelle quali oltre alle quote di standard richiesti dal Piano è necessario realizzare opere di viabilità pubblica e/o di uso pubblico e/o opere di urbanizzazione primaria. Gli indici sotto riportati dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili.

<u>Indice di edificabilità territoriale:</u>	IT = 0,25 mq/mq
<u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	IF = 0,40 mq/mq
<u>Rapporto di copertura:</u>	RC = 30% del lotto
<u>Aree permeabili a verde (AP):</u>	50% della superficie fondiaria del lotto

Per tutte le aree di nuovo impianto vigono inoltre i seguenti parametri edilizi:

<u>Altezza massima:</u>	mt.8,00
<u>Numero Piani:</u>	2
<u>Distanza da confini privati:</u>	mt.5, inferiore solo in caso di assenza di pareti finestrate e se presente atto tra confinanti, registrato e trascritto.
<u>Distanza tra fabbricati:</u>	m.10,00 o in aderenza con atto registrato e trascritto.
<u>Distanza tra fabbricati e bassi fabbricati:</u>	m.5,00 e/o in aderenza
<u>Distanza dalle strade:</u>	mt.10,00 per provinciali e comunali se esterne al centro abitato, mt.6,00 per strade comunali se interne al centro abitato. mt.5,00 per strade interpoderali

Standard richiesti: in attuazione di quanto al successivo comma 10.4.

- 5 Norme per il risparmio energetico ed il decoro ambientale da applicarsi a tutti i fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione, con esclusione dei fabbricati ricompresi nel Ricetto e nei Gruppi 1), 2), 3, 5) e 6) di cui al precedente art.9.

5.1 Spessore murature esterne.

*Per non ostacolare il ricorso a maggiori spessori delle murature e migliorare il contenimento energetico degli edifici, sono consentiti aumenti di spessore delle murature esterne.*

*Non vengono quindi conteggiate nel volume edificabile e nella SUL:*

- 1. gli spessori di muri esterni di tamponamento che superano i 30 cm fino a 50 cm complessivi;*
- 2. i solai con spessore tra i 30 e i 45 cm*

5.2 Materiali, rivestimenti, colori e finiture.

*I materiali da costruzione devono essere selezionati in base alla loro natura ed origine al loro "ciclo di vita", manifattura, uso, grado di sicurezza per la persona e per l'ambiente.*

*Essi devono inoltre:*

- 1. Garantire il minor rischio ambientale nel rispetto dell'ambiente circostante;*
- 2. Garantire il minor dispendio energetico;*
- 3. Avere il minimo impatto ambientale;*
- 4. Non essere pericoloso per la salute dell'uomo, evitando le emissioni di gas e sostanza tossiche;*
- 5. Attenersi a criteri culturali, storici o sociali propri del luogo in particolare dovranno essere usati colori e finiture coerenti tra loro ed in forma compiuta sull'intero fronte del fabbricato al fine di offrire un contributo positivo al miglioramento del proprio intorno nel rispetto e nel recupero ambientale in termini bioclimatici;*

5.3 Pergolati.

*Per ottenere un'adeguata integrazione degli interventi nel tessuto urbano ed un migliore insediamento ambientale e microclimatico, potranno essere posizionati all'interno dei lotti pergolati, che dovranno essere realizzati in legno e in ferro e coperti con vegetazione rampicante a costituzione ombreggiante per il passeggio, la sosta e il parcheggio.*

*Per quanto riguarda gli edifici plurifamiliari a più piani, ogni alloggio può disporre di pergole, logge, portici a verde con funzione prevalente di filtro climatico stagionale oltre che per il gradimento estetico.*

*I pergolati possono avere un'altezza massima di mt. 2.80 e possono essere realizzati a confine.*

5.4 Arredi da giardino

*Tutti gli arredi da giardino devono rispettare una distanza di almeno 1.50 mt dal confine e devono avere un ingombro massimo di 10 mq.*

- 6 Per gli edifici di pregio, di valore documentario, e per gli edifici di impianto antico da valorizzare e per i nuclei rurali minori vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 9 punto C1.

Le aree contigue alla perimetrazione del centro storico individuate come aree a verde privato e/o come aree private libere da edificazione, possono essere utilizzate ad orto e/o giardino; qualora esse siano di pertinenza di area già edificata, concorrono al mantenimento della permeabilità del lotto che non deve essere inferiore al 30%.

- 7 Per le attività produttive in atto, non nocive e moleste, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi (altezza, distanza da confini, rapporto di copertura così come esplicitato al precedente comma 4-riferito alle aree di completamento già in parte edificate).

Le richieste di ampliamenti della SLP delle attività produttive artigianali in atto dovranno essere supportate da idonea documentazione comprovante l'esigenza di organizzazione legata alla produzione. La SLP dell'intervento di ampliamento non potrà superare 150 mq. Tale SLP non potrà essere comunque utilizzata in caso di mutamento di destinazione dell'immobile per cessazione dell'attività produttiva in atto.

- 8 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2,5 e possono essere in rete metallica abbinata a siepe o con zoccolo in muratura non superiore a 1 m di altezza sormontato da cancellata. E' ammessa la muratura piena e/o a nido d'api, mentre è fatto divieto di utilizzo di materiali prefabbricati.

*All'interno del centro abitato è possibile la realizzazione di recinzione in allineamento a quelle esistenti o nel caso di diverse situazioni, in allineamento con il manufatto esistente più arretrato.*

Le recinzioni dovranno distare:

- lungo le strade vicinali e/o ponderali private almeno mt.3 dalla mezzzeria stradale;
- lungo le strade comunali mt.1,20 dal filo stradale;
- lungo le strade provinciali dal filo stradale mt.5,00 e/o maggiore nei casi indicati dalle tavole di PRG.

Per ulteriori prescrizioni si rimanda all'art.19 bis "Accessi veicolari"

## 9 Destinazioni d'uso

### 9.1 Aree consolidate e di completamento:

la destinazione d'uso è residenziale (art.3, punto 1). Al piano terreno o rialzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio (art.3, punto 4A), uffici (art.3, punto 5A), autorimesse e parcheggi (art.3, punto 7). Tali attività ad esclusione di autorimesse e parcheggi sono consentite anche ai piani superiori purché la SLP complessiva dell'edificio sia per almeno il 50% a destinazione residenziale e la SLP massima non sia superiore a mq 400.

E' consentito mantenere le attività insediate purché non nocive e moleste.

E' ammessa la permanenza di destinazioni agricole, se preesistenti, purché giudicati compatibili con la residenza dagli Enti istituzionalmente competenti. Per tali attività sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

Nei casi di cambi di destinazione d'uso che comportino l'insediamento di ~~verso~~ destinazioni commerciali (art.3, comma 4.A), terziarie e direzionale (art.3, comma 5.A) deve essere garantita per le superfici trasformate uno spazio da destinarsi a parcheggio di uso pubblico nella misura di 1 mq per ogni metro quadrato di SLP, da individuare su aree a servizi già indicate dal Piano o su aree private da vincolare ad uso pubblico nel rispetto delle quantità massime di SLP consentita.

9.2 Nelle Aree consolidate e nelle Aree di completamento è consentita la lavorazione di prodotti agricoli provenienti in modo prevalente dal proprio fondo per il confezionamento quali confetture e conserve di ogni genere, smielatura e confezionamento miele, erbe officinali, castagne, funghi, ecc., purché non nocive e moleste a condizione che siano rispettati i parametri urbanistico-edilizi di zona e siano utilizzate tipologie edilizie coerenti con la destinazione residenziale.

### 9.3 Aree di nuovo impianto:

La destinazione d'uso è residenziale (v. art. 3 punto 1).

Sono consentite al piano terreno o rialzato per i soli edifici prospicienti gli spazi pubblici indicati dal Piano le attività commerciali al dettaglio (art.3 punto 4A) fino ad un massimo del 40% della SLP destinata a residenza con una superficie massima di vendita ammessa pari a mq.400 di SLP.

Sono consentiti al piano terreno o rialzato attività di tipo terziarie e direzionale (art.3 punto 5A), artigianato di servizio, di piccola ristorazione e pubblici esercizi (art.3, punto 5D) fino ad un massimo del 40% dell'intera SLP dell'immobile.

9.4 Per tutte le attività commerciali e terziarie-direzionali ammesse nelle aree consolidate e di completamento, devono essere reperite aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico pari a 1 mq ogni mq di S.L.P. ad esse destinate. Per le altre attività deve essere rispettato l'art.21 della L.R.56/77 e smi per la singola tipologia.

## 10 Modalità attuative

10.1 Aree consolidate: permesso di costruire (DPR 380/01), dichiarazione di inizio attività (DIA), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), comunicazione inizio lavori (CIL).

10.2 Aree di completamento costituite da lotti liberi graficamente perimetrati nelle tavole di PRG: Permesso di costruire (D.P.R.n.380/01) e permesso di costruire convenzionato (art.49 L.U.R.).

- 10.3 *Aree di completamento già in parte edificate*: permesso di costruire (DPR 380/01), permesso di costruire convenzionato (art.49 L.U.R.), dichiarazione di inizio attività (DIA), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), comunicazione inizio lavori (CIL).
- 10.4 *Aree di nuovo impianto*: Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal PRG all'interno del quale devono essere cedute - e/o asservite ad uso pubblico se richiesto dall'Amministrazione comunale - e realizzate le aree per la viabilità e i servizi nella misura minima di 25 mq per abitante. Dette quantità possono essere ridotte, a discrezione dell'Amministrazione comunale, a 15 mq/ab da cedere e/o asservire all'uso pubblico da destinarsi a parcheggio e verde, mentre la rimanente quota dovuta di 10 mq/ab potrà essere monetizzata, ma non incrementerà la superficie fondiaria del lotto. Nel caso di monetizzazione i proventi dovranno essere impiegati e vincolati per la riqualificazione delle aree pubbliche già esistenti. Tale norma non può essere applicata alle aree inserite negli Allegati prescrittivi di cui al successivo art.30. [Il regime di attuazione delle singole aree di nuovo impianto sarà definito in sede di Consiglio Comunale ai sensi dell'art.17, 12° comma. In tale sede verranno inoltre stabiliti i soggetti attuatori dei servizi ad esse afferenti.](#)
- 10.5 L'attuazione delle aree di completamento che abbiano dimensioni tali da consentire la realizzazione di più di due fabbricati isolati devono essere attuate mediante Permesso di costruire convenzionato. L'attuazione di aree di nuovo impianto, a discrezione dell'Amministrazione comunale, può essere attuata con Permesso di costruire convenzionato. In entrambi i casi il PCC deve essere esteso all'intero ambito con l'obbligo da parte di tutti i proprietari di presentare un planivolumetrico esteso all'intera area perimetrata ed un atto di impegno registrato, trascritto e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel singolo strumento esecutivo relativo alla realizzazione delle infrastrutture e degli standard da attuarsi nei tempi di validità del permesso convenzionato.
- 11 Sono fatti salvi i disposti dell'art.48 della L.R.56/77 e s.m.i. in merito al cambio di destinazione d'uso di immobili residenziali a condizione che il fabbricato interessato, indipendentemente dalle unità immobiliari esistenti, consenta la trasformazione di una delle stesse che non ecceda i mc.700 e disponga di spazi per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico da destinarsi a tali attività. Qualora il mutamento di destinazione d'uso eccedesse tale quantità sarà necessario procedere all'individuazione dell'immobile e/o dell'area ad esso destinata, ai sensi degli articoli riferiti ad ogni destinazione d'uso di cui alle presenti norme, nonché al rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli stessi articoli.
- 12 Classificazione  
La "Città giardino" per le *aree consolidate e di completamento* è classificata di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444, e di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR; per la parte di *nuovo impianto* è classificata di categoria C secondo il D.M. 02.04.68 n.1444 e di nuovo impianto ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera g) della LUR.

## Art.10bis Aree a Verde Privato Vincolato

- 1 Sono le aree inedificate intercluse e/o poste ai margini del tessuto urbano, da mantenere inedificate, con funzione di orti e giardini. La loro destinazione contribuisce ad un corretto bilanciamento tra verde e costruito anche ai fini della mitigazione ambientale. Dette aree possono essere recintate (cfr.art.10 punto 7).
- 2 Le aree graficamente individuate con il simbolo dell'asterisco (\*) possono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature sportive unicamente ad uso privato e di carattere non agonistico quali piscina e campi da gioco, nel rispetto degli impianti arborei esistenti di particolare valore ambientale e con le prescrizioni sotto riportate.
- 3 Occupazione del suolo per l'attuazione degli impianti: max 40% della superficie libera del lotto.
- 4 Distanza dai confini:
  - 4.1 Per i campi da gioco: mt.5,00 e/o superiore ai mt.5,00 se sui lotti contigui insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00, fino al raggiungimento di una distanza di mt.10,00; ai fini della sicurezza dei campi da gioco è ammessa la recinzione con rete metallica fino ad una altezza massima di mt.6,00.
  - 4.2 Per le piscine/vasche: distanza minima pari a mt.1,50 se sui lotti contigui non insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00 e/o maggiore a seconda della tipologia sotto riportata:
    - *vasche interrato:* mt.1,50 + la profondità della vasca
    - *vasche fuori terra fisse*, ovvero strutture per il bagno costituite da elementi prefabbricati appoggiati sul piano giardino o su pavimentazione costruite allo scopo:
      - mt.5,00 per vasche con un ingombro fino a mq.30,00 se la sporgenza non supera il mt.1.20;
      - mt.8,00 per vasche di ingombro superiore ai mq.30,00.

Per la realizzazione delle piscine/vasche è consentito ricavare vani interrati a servizio delle attrezzature per l'alloggiamento di impianti tecnici connessi all'attrezzatura stessa, quali impianti trattamento acque, motorizzazione, impianti d'aria in pressione, ecc., sul lato che presenta maggiore distanza dal confine.

## Art.11 - Aree per attività produttive

### 1 Definizione

Il Piano definisce “Area per attività produttive” le parti di territorio già destinate o da destinare all'artigianato, all'industria e alle attività con le stesse compatibili.

Il Piano riconosce cinque distinte situazioni:

- 1.1 *-Aree esistenti:* aree attuate nel periodo di validità dello strumento urbanistico comunale che possono necessitare di interventi finalizzati al mantenimento dell'attività in essere.
- 1.2 *-Aree di completamento-* aree libere da edificazione che il Piano individua per il completamento e il miglioramento delle attività insediate, con esclusione delle attività nocive e nel rispetto delle norme di tutela ambientale, al fine di completare il tessuto produttivo attuato e per migliorarne la dotazione di servizi.
- 1.3 *-Aree di nuovo impianto-* le parti di territorio non ancora edificate da destinare a usi produttivi.
- 1.4 *-Aree consolidate speciali* destinate alle attività di deposito e trasformazione di inerti situate lungo l'argine del fiume Sesia.
- 1.5 *-Aree speciali destinate alla sosta temporanea di carovane mobili* per un massimo di 90 giorni/anno da attuarsi a condizione che l'area:
  - sia dotata di rete idrica e di rete fognaria;
  - non sia edificata con strutture fisse;
  - non sia resa impermeabile per oltre il 10% dell'intera superficie;
  - sia costantemente mantenuta in buone condizioni igieniche, ambientali e di decoro urbano.E' ammessa la realizzazione di recinzioni così come previsto dall'art.11, comma 4.

### 2 Tipi di intervento

- 2.1 *Aree esistenti:* interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art.4, lettere a e b), restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art.4, lettere c, d, e), sostituzione edilizia (art.4 lettera f), ampliamento (art.4, lettera h), demolizione (art.4, lettera l).
- 2.2 *Aree di completamento:* **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art.4, lettere a e b), restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art.4, lettere c, d, e),** interventi di completamento (art.4, punto g), ristrutturazione edilizia (art.4, punto e), sostituzione edilizia (art.4, punto f).
- 2.2 *Aree di nuovo impianto:* interventi di nuovo impianto (art.4, punto m)

### 3 Parametri urbanistici ed edilizi

#### 3.1 - Aree esistenti

Rapporto di copertura: max 50% elevabile al 60% della superficie fondiaria unicamente in caso di ampliamento di fabbricati già utilizzati per attività produttive esistenti e funzionali allo svolgimento dell'attività stessa in essere e di Rapporto di Copertura saturo, a condizione che sia rispettato il recupero della quota di standard dovuto per l'ampliamento che dovrà essere realizzato all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Altezza massima: mt.12; libera per edifici senza interpiano e per gli impianti tecnici, nel rispetto del contesto circostante e con le opportune schermature e mitigazioni ambientali.

Distanza dai confini: mt.5 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva e nel rispetto delle Norme del Piano di Classificazione Acustica.

Distanza tra fabbricati: mt.10. Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968, essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.

Distanza dalle strade: mt.10 da strade provinciali;  
mt.6,00 da strade comunali e interpoderali

Parcheggio privato: 1 mq ogni 3 mq di S.L.P.;

Spacci aziendali: sono ammessi per un massimo di mq.200 di Superficie di vendita, con esclusione dal conteggio di tettoie, pensiline e porticati.

Dovranno essere rispettati i disposti dell'art.21 della L.R.56/77 e smi prevedendo una dotazione minima del 10% della superficie fondiaria che potrà essere assolta anche mediante aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione.

Per le attività esistenti individuate nel Piano come "aree esistenti", con rapporto di copertura saturo, nel rispetto dei parametri di altezze e distanze, sono comunque consentiti interventi di completamento "una tantum" e, sino al raggiungimento del rapporto di copertura del 65% della SF in presenza di documentate esigenze produttive e di impossibilità a reperire aree contigue che, in caso di mancato accoglimento, determinerebbero la rilocalizzazione dell'attività produttiva insediata o un grande nocumeto della stessa.

Dovranno essere rispettati i disposti dell'art.21 della L.R.56/77 e smi prevedendo una dotazione minima del 10% della Superficie fondiaria che potrà essere assolta anche mediante aree esterne agli insediamenti produttivi, in ambiti specificamente indicati dalla Amministrazione comunale, purché vincolate ad uso pubblico ed attrezzate e/o cedute al comune.

### *3.1.1. Area esistente \*\* contigua al Parco delle Esposizioni 2.*

L'area esistente, perimetrata ed individuata con il segno grafico \*\*, attualmente destinata alla produzione, comprensiva di S.L.P. utilizzata come spaccio aziendale concorre all'attuazione del Parco delle Esposizioni 2 in quanto contigua allo stesso e interferita dalla realizzazione di viabilità finalizzata all'ampliamento della strada esistente, funzionale al completamento dell'anello viario di distribuzione per l'attuazione dei SUE 1, 2 e 3 dello stesso Parco delle Esposizioni.

Qualsiasi intervento di trasformazione e/o frazionamento dell'area è subordinato alla redazione di un SUE unitario, esteso all'interno ambito graficamente perimetrato nelle tavole di P.R.G. che dovrà contenere le seguenti previsioni:

- la chiusura dei due accessi esistenti sulla strada provinciale e la realizzazione di una unica nuova entrata dalla rotatoria esistente sulla stessa strada provinciale con ingresso dalla via Galvani;
- la realizzazione dell'ampliamento della viabilità esistente comprensiva della viabilità pedonale e ciclopedonale così come graficamente indicata nel PRG, in quanto costituente disegno urbano imm modificabile;



- la cessione delle aree a “verde pubblico immodificabile” graficamente individuato a fronte della strada provinciale e contigua all’ampliamento della via Galvani costituiscono standard pubblico ai sensi dell’art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.; la loro quantificazione contribuisce al raggiungimento dello standard richiesto per il rapporto di copertura già esistente sull’area.

All’interno del SUE unitario sarà possibile una diversa organizzazione interna dell’area, della localizzazione dei parcheggi privati e pubblici e/o di uso pubblico, ma non sarà possibile modificare l’accesso all’area che dovrà avvenire unicamente dalla Via Galvani.

In assenza di SUE:

- sono ammessi gli interventi di cui all’art.4, lettere A, B, C e D delle presenti norme;
- è ammessa da parte comunale l’acquisizione della porzione di area graficamente indicata come viabilità in ampliamento e prolungamento della via Galvani, qualora si ravvisasse la necessità di completare la viabilità di distribuzione ai SUE 1, 2 e 3 del Parco delle Esposizioni 2.

La destinazione d’uso dell’area che viene confermata in “*attività produttiva artigianale esistente*” ad eccezione del fabbricato oggi destinato a spaccio aziendale per il quale si ammette la destinazione d’uso commerciale di tipo non alimentare con superficie di vendita pari all’esistente. Per questo fabbricato non sono ammessi incrementi di S.L.P.

I parametri edilizi da applicare all’interno del SUE sono quelli indicati al precedente comma 3, punto 3.1.

### 3.2 Aree di completamento

Rapporto di copertura: max 50% della SF;

Prescrizioni particolari:

- è fatto **divieto di accesso dalla strada provinciale**;
- è prescritta **la realizzazione di filari di alberi verso la strada provinciale**, comunale ed interpoderale con funzione di mitigazione.
- In caso di richiesta di ampliamento in dette aree il titolo abilitativo dovrà essere corredato da una puntuale indicazione delle aree a standard nel rispetto dei disposti dell’art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. Le aree a standard potranno essere assolte anche mediante aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, così come prescritto dalla L.R.n.56/77 e s.m.i. In caso di particolari situazioni e solo su specifica richiesta da parte dell’Amministrazione comunale, sarà possibile procedere alla loro monetizzazione e/o attuazione su altra area individuata nel Piano Regolatore.

Altezza massima: mt.12; libera per edifici senza interpiano e per gli impianti tecnici, nel rispetto del contesto circostante e con le opportune schermature e mitigazioni ambientali.

Distanza dai confini: mt.5 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva.

Distanza tra fabbricati: mt.10. Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968 essere pari all’altezza dell’edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.

Distanza dalle strade: mt.10 da strade provinciali;  
mt.6,00 da strade comunali e interpoderali

Parcheggio privato: 1 mq ogni 3 mq di S.L.P.

Spacci aziendali: sono ammessi per un massimo di mq.200 di Superficie di vendita, con esclusione di tettoie, pensiline e porticati

- 3.2.1 L'individuazione dell'Area di proprietà Loro Piana S.p.A. e le relative prescrizioni attuative sono puntualmente indicate nell'**Allegato D1**: "*Area LORO PIANA S.p.A.*" delle presenti norme. Per tutto quanto non indicato nell'**Allegato D1**, valgono le prescrizioni delle aree produttive di completamento di cui al comma 3.2.

- 3.2.2 **Sull'area di completamento ricomprese tra la SP 299, la rotatoria e la via Romagnano sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di cui all'art.3, comma 4, punto 3, escludendo le attività industriali.**

### 3.3 Aree di nuovo impianto

Parametri urbanistici ed edilizi.

Gli indici sotto riportati dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili.

Indice di edificabilità Territoriale: IT = 0,35 mq/mq

Indice di edificabilità Fondiaria: IF = 0,50 mq/mq

Rapporto di copertura max: RC = 50% SF;

Prescrizioni particolari: obbligo di realizzazione della viabilità contigua o interna alle aree di nuovo impianto prevista dal PRG mt.12; libera per edifici senza interpiano e per gli impianti tecnici, nel rispetto del contesto circostante e con le opportune schermature e mitigazioni ambientali.

Altezza massima:

Distanza dalle strade:

Distanza dai confini:

Distanza tra fabbricati:

Spacci aziendali

Parcheggio privato:

mt.10 da strade provinciali;  
mt.6,00 da strade comunali e interpoderali  
mt.5 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva.  
mt.10. Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968, essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.  
sono ammessi per un massimo di mq.200 di S.L.P., con esclusione dal conteggio di tettoie, pensiline e porticati.  
1 mq ogni 3 mq di SLP

- 3.3.1 L'area di nuovo impianto graficamente individuata come SUE Topaldo è riservata all'insediamento di attività produttive. L'attuazione dell'area dovrà avvenire mediante strumento urbanistico esecutivo unitario da attuarsi con comparti di attuazione sequenziali e con particolare attenzione al rispetto della qualità dell'ambiente mediante proposte progettuali che si inseriscono nell'intorno e si armonizzano con le preesistenze ambientali così come previsto dalla L.R.40/98.

Atteso che sull'area Topaldo è già stato approvato un Piano per Insediamenti Produttivi che non ha trovato attuazione se non per alcune limitate parti di Opere di Urbanizzazione primaria, al fine di agevolare l'attuazione dell'area oramai compromessa, ma non servita da viabilità adeguata, è inserito nelle presenti Norme l'**Allegato D2: "Area SUE Topaldo-Schema planimetrico normativo"** dell'area, comprensivo della suddivisione in due comparti e vincolante ai fini della sua attuazione sequenziale, della viabilità di accesso, dell'attuazione degli standard e delle piantumazioni necessarie ad assolvere alla funzione di mitigazione ambientale, così come meglio specificato nel succitato **Allegato D2**).

Ogni comparto dovrà essere attuato previa redazione di SUE esteso all'intero perimetro riportato nello schema planimetrico che è vincolante per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite nell'**Allegato D2**, mentre può essere modificato unicamente nella viabilità di distribuzione dei lotti.

#### Parametri Urbanistici ed edilizi

Gli indici sotto riportati dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili:

- Indice di edificabilità territoriale: IT = 0,35 mq/mq calcolata al lordo della viabilità e delle aree a standard
- Indice di edificabilità Fondiaria: IF = 0,40 mq/mq calcolata al netto della viabilità e delle aree a servizi
- Prescrizioni particolari: obbligo di realizzazione della viabilità contigua o interna alle aree di nuovo impianto prevista dal Piano Regolatore; obbligo di predisporre opportune mascherature ambientali lungo il canale Mora e le aree agricole contigue.
- Rapporto di copertura: max: 40% della SF
- Altezza massima: mt.12; libera per edifici senza interpiano e per gli impianti tecnici, nel rispetto del contesto circostante e con le opportune schermature e mitigazioni ambientali.
- Distanza dalle strade: mt.10,00
- Distanza dai confini: mt.5 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva.
- Distanza tra fabbricati: mt.10. Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968, essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.
- Alberature lungo le recinzioni ed ai lati della viabilità che assolvano la funzione di mitigazione ambientale.
- Spacci aziendali: sono ammessi per un massimo di mq.200 di Superficie di vendita, con esclusione dal conteggio di tettoie, pensiline e porticati.

Dovranno essere rispettati i disposti dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. pari al 20% dell'intera superficie territoriale.

3.3.2 L'area graficamente perimetrata nelle tavole di Piano e identificata al catasto terreni fg.10, Mappali 370, 371 e 372 deve essere attuata mediante Sue unitario nel rispetto dei parametri stabiliti per le Aree di Nuovo Impianto di cui al precedente punto 3.3. Nel caso in cui vengano mantenute le previsione relative alla viabilità in progetto e alle aree a standard graficamente indicate nelle tavole urbanistiche, è ammessa - a discrezione dell'Amministrazione comunale - l'attuazione dell'area per parti da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato, ex art.49 della L.R.56/77 e s.m.i., a condizione che siano contestualmente attuate le previste porzioni di viabilità e di standard relative all'area oggetto di attuazione che dovranno essere asservite e/o cedute e ad uso pubblico.

**3.3.3 L'area di nuovo impianto artigianale per autotrasporto, perimetrata nelle tavole di Piano e identificata al catasto terreni Fg.15, mappali 908, 1024 parte e 1026 parte, e l'area identificata al Catasto terreni Fg.19, mapp.570 sono destinate ad uso esclusivo alla sosta dei mezzi utilizzati per l'attività di autotrasporto, con divieto di costruzione di fabbricati produttivi. Su tali aree dovranno essere previsti sistemi di trattamento (disabbiatura/disoleatura) delle acque di prima pioggia, nonché il rispetto della L.R. n.61 del 29.12.2000 e del Regolamento Regionale n.1/R del 20.02.2006**

E' ammessa la realizzazione di tettoie con R.C. max 20%.

E' fatto obbligo di realizzare mascherature verdi a confine con le aree agricole e le aree residenziali.

La costruzioni delle recinzioni verso le aree residenziali deve tenere conto anche della realizzazione di barriere fonoassorbenti.

#### 3.4 Aree consolidate speciali:

All'interno di tali aree è consentito unicamente installare strutture smontabili strettamente legate all'attività produttiva; alla cessazione dell'attività le strutture devono essere rimosse.

Distanza dai confini: mt.5

Distanza dagli edifici: minimo 10 mt.

Distanza dal filo stradale: minimo 10 mt.

Altezza massima: mt.8.

Maggiori altezze sono consentite per attrezzature speciali.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione finalizzati al mantenimento dell'attività insediata.

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni contenute all'art.7 comma 8 delle presenti NTA nel rispetto del successivo comma 6.4.

4 Le recinzioni devono avere altezza massima pari a mt.3; se prospettanti suolo pubblico le recinzioni devono essere realizzate in rete metallica abbinata a siepe o con zoccolo in muratura non superiore a 1 m di altezza sormontato da cancellata.

Le recinzioni devono essere poste lungo il filo stradale, nel rispetto del Regolamento Edilizio. Non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato se a muratura piena.

Nelle aree esistenti è consentita la realizzazione lungo fili preesistenti, se non creano intralcio alla pubblica via.

Gli accessi devono essere arretrati di 10 mt. dal filo stradale.

#### 5 Destinazione d'uso

La destinazione è produttiva.

Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art.3, punto 3.

L'alloggio del custode non deve superare i 110 mq di SLP

Le attività terziarie di servizio alle attività produttive non possono superare il limite

massimo del 20% della SLP esistente ed in progetto.

*Gli edifici a destinazione d'uso residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, in presenza di cessazione dell'attività per cause di forza maggiore e quindi non più asserviti all'impianto produttivo, sono da considerarsi edifici in aree improprie e assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. Eventuali ampliamenti sono ammessi unicamente per il miglioramento igienico-funzionale per il quale è consentito l'incremento di mq.25 di SLP.*

6 Modalità attuative:

Permesso di Costruire, SUE, PEC con le precisazioni di seguito riportate:

6.1 Aree esistenti: permesso di costruire (D.P.R.n.380/01), permesso di costruire convenzionato (art.49 L.R.56/77 e smi), dichiarazione di inizio attività (DIA), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), comunicazione inizio lavori (CIL).

6.2 Aree di completamento: gli interventi di completamento **edilizio** sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato ex art.49, comma 4 della L.U.R. o atto di impegno unilaterale nell'ambito delle quali devono essere cedute o asservite ad uso pubblico le aree a servizi nella misura del 10% dell'area di pertinenza (**vedi art.2, comma 27, punto 25**) dell'intervento edilizio in progetto.

**Nei casi in cui, nelle specifiche schede allegate alle presenti norme non sia specificamente prevista l'attuazione mediante SUE e/o Permesso di Costruire Convenzionato necessari per la formalizzazione degli impegni uni o bilaterali tra la proprietà ed il Comune di Ghemme, il rilascio del titolo abilitativo è regolamentato dal D.P.R.380/2001 e s.m.i.**

6.3 Aree di nuovo impianto: Strumento Urbanistico Esecutivo, Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.), Permesso di costruire convenzionato ex art.49, comma 4 della L.U.R. (vedi art.7 commi 5 e 7) nell'ambito dei quali devono essere previste e realizzate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria così come previsto dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.

6.4 Area consolidata speciale: permesso di costruire convenzionato o atto di impegno unilaterale a rimuovere le strutture e le attrezzature alla cessazione dell'attività, previo nulla osta degli Enti competenti per le aree sottoposte ai vincoli e alle procedure del D.lgs.n.42/2004 e smi.

Atteso che l'area è ricompresa nella Mappa di pericolosità da Alluvione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni con "probabilità scarsa" ("L"; Tr 500 anni) e ricade in fascia C del PAI, in caso di interventi si rimanda al rispetto di quanto contenuto all'art.19ter, comma 7 delle presenti norme.

6.5 In ottemperanza al 4° comma dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i., ai fini degli standard sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista la cessione alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

7 L'attuazione di aree a standard è sempre dovuta nel rispetto delle quantità specificate per le singole aree. Qualora la dotazione dello standard richiesto sulla singola area di nuovo impianto - non sottoposta a SUE - non possa essere reperita all'interno dell'area di intervento o non sia ritenuta da parte comunale opportuna in relazione alla sua estensione, conformazione e/o localizzazione rispetto ai programmi comunali di intervento, la stessa potrà essere assolta in aree esterne agli insediamenti produttivi, nel rispetto delle quantità dovute, in ambiti specificamente indicati dalla Amministrazione comunale, regolamentate da convenzioni di e/o atti d'obbligo dei permessi di costruire convenzionati.

- 8 Nelle aree produttive, artigianali e/o industriali, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa avente superficie lorda di pavimento massima di mq.110. Per tale unità abitativa dovrà essere posto un vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva; tale residenza non potrà essere resa autonoma rispetto all'attività produttiva che l'ha generata.
- 9 Classificazione  
L'area per attività produttive è considerata di cat.D secondo il D.M. 2/4/68.

## Art.12 - Aree per attività commerciali esistenti, di completamento e di nuovo impianto

### 1 Definizione

Parti del territorio già destinate al commercio che il Piano riconferma, aree di completamento e *aree di nuovo impianto*.

### 2 Tipi di intervento

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui all'art.4, lettere a), b), c), d), e), f), h) ed l) nel rispetto dei parametri edilizi sotto riportati. 3 Parametri urbanistico-edilizi

### 3.1 Aree esistenti e di completamento

Rapporto di copertura: 50% SF

Altezza massima: mt.9,00. Nel caso la quota del piano di campagna sul quale insiste l'insediamento sia inferiore di almeno mt.1,5 dalla quota del piano stradale, si consente di arrivare ad una altezza massima di mt.10,50, misurata dal piano di campagna esistente.

Distanza dalle strade mt.10 da strade provinciali;

mt.6,00 da strade comunali e interpoderali

Distanze dai confini mt.5 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva e/o commerciale

Distanza tra fabbricati: mt.10. Nel caso di altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968 essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.

Unità residenziale SLP complessiva mq.110 massima

La SLP di sopraelevazione e/o di completamento dell'attività commerciale esistente qualora fosse ritenuta necessaria per una migliore organizzazione delle superfici di vendita, deve comunque essere verificata rispetto al rapporto di copertura ammesso sull'area pari al 50% e al soddisfacimento delle quote di standard richieste dalla L.R.56/77 e s.m.i.

Nel caso di incremento della SLP dell'attività commerciale esistente è necessario che la SUL in incremento assolva allo standard richiesto dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i., comma 1, punto 3) in termini di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico;

In caso di particolari situazioni orografiche e/o ambientali il Comune potrà chiedere una dotazione aggiuntiva di aree a verde pubblico e/o privato che svolgano funzione di mitigazioni ambientali delle strutture esistenti e di nuovo impianto.

Per le attività sportive e ricreative già esistenti in aree commerciali si applicano i parametri e le limitazioni di cui alle presenti norme ad eccezione della realizzazione dell'unità residenziale.

### 3.2 Aree di nuovo impianto

Gli indici sotto riportati dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili:

Indice di edificabilità territoriale IT: 0,30 mq/mq

Indice di edificabilità fondiaria IF: 0,43 mq/mq

Rapporto di copertura RC: 50% SF

Altezza massima mt.10,50; libera per gli impianti tecnici e comunque non superiore a mt.12,00, nel rispetto del contesto circostante e con le opportune schermature e mitigazioni ambientali.

Distanza dalle strade mt.10 da strade provinciali;  
mt.6,00 da strade comunali e interpoderali

Distanze dai confini mt.5 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva e/o commerciale.

Distanza tra fabbricati: mt.10. Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968, essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.

Unità residenziale: S.L.P. complessiva max mq.110.

Prescrizioni particolari: obbligo di realizzazione della viabilità contigua o interna alle aree di nuovo impianto prevista dal PRG.

Standard: art.21, comma 1, punto 3) L.R.56/77 e smi.  
In caso di particolari situazioni orografiche e/o ambientali il Comune potrà chiedere una dotazione aggiuntiva di aree a verde pubblico e/o privato di uso pubblico che svolgano funzione di mitigazioni ambientali delle strutture esistenti e di nuovo impianto.

3.2.1 L'attuazione dell'area censita a catasto al Foglio 19, mappali 151, 253, 255, 382, 129 e 130 è subordinata alla redazione di strumento urbanistico esecutivo o di permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei parametri edilizi sopra riportati e con l'impiego di realizzare la rotatoria dell'innesto tra la SP299 e la via Verdi e l'accesso all'area stessa contestualmente alla costruzione della struttura commerciale.

4 Le recinzioni devono avere altezza max pari a mt.3 e non avere tipologia di prefabbricato a muratura piena; se prospettanti il suolo pubblico le recinzioni devono essere realizzate con zoccolo di muratura non superiore a mt.1 di altezza, sormontato da cancellata a semplici elementi verticali o con rete metallica abbinata a siepe. Le recinzioni devono essere poste lungo il filo strada. Gli accessi devono essere arretrati di mt.10 dal ~~eiglio~~ filo strada.  
Per gli accessi veicolari si rimanda all'art.19 bis

5 La destinazione d'uso



La destinazione è commerciale con le tipologie previste dal Piano delle Attività Commerciali.

Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art.3, punto 4

## 6 Modalità attuative

- 6.1 Aree esistenti e di completamento: Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato (art.49, comma 4 L.U.R.), Strumento Urbanistico Esecutivo (di cui al Titolo V della L.U.R.) o atto di impegno unilaterale nell'ambito delle quali devono essere cedute o asservite ad uso pubblico le aree a servizi nella misura dell'80% della SLP dell'intervento edilizio in ampliamento.

In caso di richiesta di ampliamento in dette aree il titolo abilitativo dovrà essere corredato da una puntuale indicazione delle aree a standard corrispondenti all'esistente. Inoltre dovranno essere rispettati i disposti dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. per gli ampliamenti richiesti.

In caso l'area di completamento risultasse non coerente con le quote di standard dovute per legge, anche se attuata successivamente alla data di approvazione del PRG (2002), il titolo abilitativo dovrà prevedere una dotazione minima dell'80% dell'intera SLP che potrà essere assolta anche mediante aree interne agli insediamenti commerciali, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione. Tale quota di aree a standard è da aggiungersi alla quota di standard stabilita dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. per la parte di ampliamento. In caso di particolari situazioni e solo su specifica richiesta da parte dell'Amministrazione comunale, potrà essere possibile procedere alla loro monetizzazione e/o attuazione su altra area.

- 6.2 L'ambito graficamente indicato nelle tavole di PRG con il simbolo § - contiguo al Parco delle Esposizioni 2 - è destinato all'esposizione ed alla vendita di automezzi, ad officina meccanica legata all'attività di vendita, a residenza per il custode e/o il titolare. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione sono subordinati alla predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera area perimetrata che riorganizzi l'ambito di proprietà che preveda:

- la riorganizzazione dell'intera area di proprietà nel rispetto dei parametri previsti per le aree commerciali;
- l'adeguamento agli standard di legge per l'intero ambito corrispondente al 100% della SLP;
- l'attuazione della fascia verde di competenza sul fronte Strada Provinciale;
- l'eliminazione dell'accesso diretto alla Strada Provinciale.

L'attuazione dell'ambito potrà avvenire mediante SUE e/o Permesso di costruire convenzionato supportato da un progetto unitario di intervento e regolato da apposita convenzione.

- 6.3 Aree di Nuovo Impianto: Strumento Urbanistico Esecutivo, Permesso di costruire convenzionato ex art.49, comma 4 della L.U.R. (vedi art.7 commi 5 e 7) nell'ambito dei quali devono essere previste le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previsto dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.

- 7 Per i parcheggi per posto auto si considera convenzionalmente la quantità di mq.26 mq per interventi a raso e mq.28 per interventi interrati.

- 8 Gli interventi nelle aree commerciali devono comunque sempre rispettare:
- le norme del D.Lgs.114/1998 e le norme previste dagli indirizzi e criteri della L.R.28/1999 e smi;
  - i parametri e le disposizioni di cui alle D.C.R.n.563-13414 del 29.10.1999 e smi, così come da ultimo modificata con D.C.R 191-43016 del 20.11.2012 ed alle relative tabelle che definiscono le dimensioni massime delle superfici di vendita in rapporto alle tipologie deliberate dal Consiglio regionale;
  - i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio approvati con Delibera di Consiglio comunale n.58 del 11.07.2011, così come adeguati alle nuove disposizioni regionali con Delibera di Consiglio comunale n.46 del 03.04.2014 ai quali si rimanda per tutto quanto non contenuto nelle presenti norme;
  - il PUC relativo agli Addensamenti Commerciali "A5" approvato con Delibera di Consiglio comunale n.39 del 29.04.2011.
- 9 Per il rilascio dei titoli abilitativi si rimanda all'art.26 della L.R.56/77 e smi.

## **Art.12 bis - Attività terziarie, di servizio alla persona e direzionali**

- 1 Parti del territorio già destinate e/o da destinarsi ad attività terziarie, attività private di servizio alla persona e direzionali, compatibili con gli ambiti residenziali, da svolgersi:
  - in aree proprie specificamente individuate dal Piano Regolatore,
  - negli edifici residenziali a condizione che dette attività siano compatibili e non in contrasto con la residenza, nel rispetto delle quantità massime ammesse dalle singole zone normative;
  - nelle aree artigianali e/o produttive di cui agli artt.11 e 13 delle presenti norme, nel rispetto di quanto previsto nelle singole zone normative.
- 2 Destinazioni d'uso
  - Uffici privati (studi professionali, agenzie turistiche, agenzie immobiliari, agenzie assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, studi veterinari, studi medici, ecc.);
  - Attività associative, congressuali, espositive e per lo spettacolo;
  - Attività sportive e per il tempo libero, private e/o convenzionate all'uso pubblico;
  - Attività direzionali private quali sportelli bancari, sedi di attività amministrativa private e/o di uso pubblico;
  - Attività di piccolo artigianato di servizio (parrucchiere, calzolaio, ecc.), di piccola ristorazione e/o pubblici esercizi.
- 3 Tipi di intervento e modalità attuative

Sui fabbricati esistenti, sia di carattere residenziale che produttivo e/o commerciale sono ammessi gli interventi sotto specificati nel rispetto di quanto previsto dalle singole aree normative riportate nel Piano Regolatore:

  - 3.1 Sui *fabbricati residenziali esistenti*, ad esclusione del Ricetto e dell'area di antico impianto (cfr.art.9), sono ammessi gli interventi di cui all'art.4, lettere a), b), c) d) ed e) delle presenti norme.
  - 3.2 Su *fabbricati già destinati ad attività produttiva e/o commerciale* per i quali si intende procedere al loro riuso, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.4, fino alla sostituzione edilizia prevista dalla lettera f).
  - 3.3 Su *aree libere da edificazione* ricomprese all'interno degli ambiti produttivi (art.11, comma 3.3 - art.13, comma 3.2) e/o commerciali (art.12, comma 3.2) sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi e delle prescrizioni vincolanti delle singole aree normative.
- 4 Le quote di standard e la loro attuazione per tutte le destinazioni d'uso e le attività previste al precedente comma 2 di cui al presente articolo sono sempre dovute nelle quantità previste dall'art.21, comma 1, punto 3) della L.R.56/77 e smi per gli immobili e/o le singole aree interessate dalle attività.

Ai fini del conteggio delle quote di standard dovute sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista la cessione alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

Qualora la dotazione dello standard richiesto sulla singola area - non sottoposta a SUE - non possa essere reperita all'interno dell'area di intervento o non sia ritenuta da parte comunale opportuna in relazione alla sua estensione, conformazione e/o localizzazione rispetto ai programmi comunali di intervento, la stessa potrà essere assolta, nel rispetto delle quantità dovute, in ambiti specificamente indicati dalla Amministrazione comunale, regolamentate da convenzioni di e/o atti d'obbligo dei permessi di costruire convenzionati.

5 Aree di nuovo impianto

Gli indici sotto riportati dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili:

Indice di edificabilità territoriale IT = 0,30 mq/mq

Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,40 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 50% SF

Altezza massima mt.10,50; libera per gli impianti tecnici e comunque non superiore a mt.12,00, nel rispetto del contesto circostante e con le opportune schermature e mitigazioni ambientali.

Distanza dalle strade mt.10,00 per le aree di nuovo impianto

Distanze dai confini mt.5,00 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttive, terziarie-direzionali e/o commerciali.

Distanza tra fabbricati: mt.10,00.  
Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M.1444/1968, essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.

Unità residenziale: S.L.P. complessiva max mq.110

Standard: art.21, comma 1, punto 3) L.R.56/77 e smi.  
In caso di particolari situazioni orografiche e/o ambientali il Comune potrà chiedere una dotazione aggiuntiva di aree a verde pubblico e/o privato di uso pubblico che svolgano funzione di mitigazioni ambientali delle strutture esistenti e di nuovo impianto.

Recinzioni altezza max pari a mt.3; non sono ammesse tipologie di prefabbricato a muratura piena; se prospettanti il suolo pubblico le recinzioni devono essere realizzate con zoccolo di muratura non superiore a mt.1 di altezza, sormontato da cancellata a semplici elementi verticali o con rete metallica abbinata a siepe.  
Le recinzioni devono essere poste lungo il filo strada. Gli accessi devono essere arretrati di mt.10 dal filo strada.

Accessi veicolari Si rimanda all'art.19 bis

## Art.13 - Area parco delle esposizioni

### 1 Definizione

Aree destinate allo sviluppo economico del comune e del territorio circostante nel quale sono presenti anche aree agricole ed aree a verde privato, finalizzate a mitigare il passaggio tra il costruito e la zona collinare principalmente destinata alla coltivazione della vite. Nelle aree specificamente individuate come aree edificabili sono ammessi insediamenti per la produzione, l'esposizione e vendita di prodotti locali, attività ricettive e spacci aziendali, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, nonché servizi alle persone e alle imprese così come meglio esplicitato al successivo comma 6. Tali destinazioni devono essere compatibili con il territorio e non creare problematiche e/o criticità ambientali e acustiche. Le aree sono suddivise in Parco delle Esposizioni 1 e Parco delle Esposizioni 2; la loro organizzazione insediativa è definita negli **Allegati E1** ed **E2** alla presenti norme che contengono le suddivisioni in Ambiti di intervento vincolanti ai fini della loro attuazione.

### 2 Tipi di intervento

#### 2.1) **Area Parco delle Esposizioni 1**

L'area è composta da:

##### 2.1.1 **Ambito A** già parzialmente edificata, denominata "*Area Molteni*", delimitata ed assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno della quale sono ammessi unicamente interventi di ampliamento per l'attività insediata.

All'interno dell'Area A sono comprese

- le aree per verde pubblico immodificabile da realizzare e convenzionare;
- le aree a verde privato agricolo con funzione di mitigazione che dovranno essere mantenute alla destinazione agricola;
- le aree di concentrazione dell'edificazione specificamente individuate;
- le aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico, individuati e/o da individuare ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77 e smi, per le quali è consentita anche una diversa distribuzione all'interno dell'Area A alle seguenti condizioni:
  - che siano rispettate le quantità di legge dovute;
  - che non siano interferite le aree destinate a verde pubblico immodificabile, le aree a verde privato agricolo con funzione di mitigazione e le aree destinate alla viabilità veicolare indicata nel Piano

##### 2.1.2 **Ambito B** già parzialmente edificata e denominata "*Area Francoli*" per la quale vigono le previsioni contenute nel Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Delibera di Consiglio comunale n.49 del 15.06.2011, così come modificata con Deliberazione n.55 del 09.04.2014. A completamento delle previsioni contenute nel succitato PEC, comprensivo delle aree di Urbanizzazione primarie e secondarie collaudate dall'Ufficio Tecnico, le aree di concentrazione dell'edificato dell'Ambito B potranno essere riconosciute come "Area produttiva esistente" e normate dall'Art.11, comma 3.1 delle presenti Norme.

##### 2.1.3 Tutte le "*Aree a verde privato agricolo inedificabili*" graficamente individuate nel Parco delle Esposizioni 1 ed ai margini dello stesso concorrono ad assolvere la funzione di mitigazione ambientale tra il costruito e l'agricolo circostante. Tali aree dovranno essere mantenute alla destinazione agricola con la possibilità di coltivazioni senza strutture fisse o mobile.

- 2.1.4 Le aree a verde privato agricolo, non ricomprese all'interno dei perimetri graficamente indicati nell'**Allegato E1**, concorrono all'incremento dell'indice di edificazione fondiaria per tutte le aree comprese nei succitati allegati per un valore  $IF=0,05$  mq/mq a condizione che siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
- a) le aree necessitino di incremento di SLP per il mantenimento del funzionamento e dello sviluppo dell'attività esistente;
  - b) abbiano già saturato il rapporto di copertura del 50%;
  - c) abbiano esaurito l'IF delle aree a verde privato agricolo;
  - d) rispettino la quota di incremento dovuta per il recupero degli standard.
- In questo caso si ammette un RC pari al 60% considerando l'area non più di completamento, ma produttiva satura.

## 2.2) *Area Parco delle Esposizioni 2)*

L'area è composta da n.4 ambiti graficamente individuate assoggettate a SUE, all'interno delle quali sono ammessi interventi di nuova costruzione - esclusivamente nelle aree di concentrazione dell'edificazione specificamente individuata - e di attuazione di aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico da prevedere con le modalità e nelle quantità pari al 20% della Superficie Territoriale, così come stabilito dall'art.21 della L.R.56/77 e smi. Tali quantità di aree a standard comprendono anche le aree destinate a verde pubblico immodificabile che, insieme alla viabilità veicolare pedonale e ciclopedonale, indicata nel Piano, dovrà essere realizzata per le quote di pertinenza delle singole aree assoggettate a SUE.

Tutte le "Aree a verde privato agricolo inedificabili" graficamente individuate nel Parco delle Esposizioni 2 concorrono ad assolvere la funzione di mitigazione ambientale tra il costruito e l'agricolo circostante. Tali aree dovranno essere mantenute alla destinazione agricola con la possibilità di coltivazioni senza strutture fisse o mobile.

Non sono ammesse modificazioni al disegno urbano definito nelle aree delimitate e assoggettate a SUE del Parco delle Esposizioni 2), nonché modifiche al perimetro dei SUE stessi individuati nella Tav.3.1 (scala 1:2000).

## 3. Parametri urbanistico edilizi

Gli indici sotto riportati dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili.

### 3.1 *Parco delle Esposizioni 1*

#### 3.1.1 **Ambito A:**

Indice di edificabilità Fondiaria (IF):

- per le aree di concentrazione dell'edificato:  $IF = 0,4$  mq/mq.
- per le aree a verde privato agricolo ricompreso all'interno dell'area A:  $IF = 0,1$  mq/mq

3.1.2 **Ambito B** - PEC vigente: Indice di edificabilità Territoriale (IT) = 0,1 mq/mq

3.1.3 Per le *Aree di concentrazione dell'edificato* di cui alle lettere A e B si applicano inoltre i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura Rc = max 50%
- Altezza massima: mt.10,00.
- Numero dei Piani: max n.2.
- Distanza da confini privati: mt.5,00 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva.
- Distanza tra fabbricati: mt.10,00 Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968, essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.
- Distanza dalle strade mt.10 da strade provinciali;  
mt.6,00 da strade comunali e interpoderali
- Fascia a verde pubblico immodificabile contigua alla strada di distribuzione: mt.2,00

3.2) **Parco delle esposizioni 2**

3.2.1 Indici e Parametri edilizi

- Indice di edificabilità territoriale (It) esteso all'intero perimetro del Parco delle Esposizioni, così come definito dai SUE; comprende le aree di concentrazione, le aree a servizi pubblici immodificabili, le aree a servizi a norma dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. e la viabilità veicolare pedonale e ciclopeditone, graficamente indicata nel Piano Regolatore: 0,18 mq/mq da realizzare unicamente sulle aree di concentrazione individuate nel PRG.
- Indice di edificabilità fondiaria (IF) da attuare unicamente sulle aree di concentrazione indicate dal PRG con i seguenti parametri (vedi **Allegato E2**):
  - per le *aree di concentrazione dell'edificato*: IF = 0,4 mq/mq.
  - per le *aree a verde privato agricolo*: IF = 0,1 mq/mq.
- Rapporto di copertura (Rc) per le aree di concentrazione dell'edificato: RC= 50%
- Altezza massima: mt.10,00.
- Numero dei Piani: n.2.
- Distanza da confini privati: mt.5,00 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati ad attività produttiva.
- Distanza tra fabbricati: mt.10,00. Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968, essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica

- Distanza dalle strade: mt.10,00
- Prescrizioni vincolanti:
  - sezione carreggiata della strada di distribuzione ai SUE 1, 2, 3 e 4: mt.12,00
  - Fascia a verde pubblico immodificabile:
    - a) se contigua alla strada di distribuzione: larghezza mt.2,00
    - b) se posta a fronte della strada provinciale: larghezza mt.5,00.

#### 4 Modalità attuative e Prescrizioni vincolanti

- 4.1 Nelle aree del Parco delle Esposizioni 1 e 2 è ammessa la realizzazione di una unità abitativa avente superficie lorda di pavimento massima di mq.110 per ogni attività insediata sui lotti. Per tale unità abitativa dovrà essere posto un vincolo notarile di pertinenzialità con l'immobile destinato all'attività insediata; tale residenza non potrà essere resa autonoma rispetto all'attività produttiva che l'ha generata.

##### 4.2 ***Parco delle Esposizioni 1***

**Ambito A:** Attuazione mediante SUE e/o Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intera area perimetrata e graficamente individuata nell'**Allegato E1**. Sono ammessi sui fabbricati esistenti gli interventi di cui all'art.4, lettera a), b), d), e), f), g), h), i), l), nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 2.1 del presente articolo.

**Ambito B:** Attuazione del PEC vigente:-

##### 4.3 ***Parco delle Esposizioni 2***

Attuazione mediante SUE esteso all'intero ambito perimetrato e graficamente individuato nelle tavole di PRG.

In assenza di SUE e ad eccezione del SUE4, a discrezione dell'Amministrazione comunale, possono essere attivati interventi edilizi parziali rispetto al singolo SUE delimitato dal Piano Regolatore a condizione che i proprietari dell'area presentino un planivolumetrico esteso all'intero ambito del SUE ed un atto di impegno registrato, trascritto e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel singolo strumento esecutivo relativamente a viabilità, verde pubblico immodificabile, verde privato agricolo e area di concentrazione dell'edificazione nel quale ricade il lotto interessato dalla richiesta di attuazione, contenente:

- la partizione dei lotti edificabili, delle relative aree per servizi nelle quantità dovute ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77 e smi, delle aree per viabilità veicolare e ciclopedonale, delle aree a verde privato agricolo afferenti ad ogni lotto edificabile;
- le quantità edificabili e relativi oneri messi in carico ad ogni lotto, calcolati applicando gli indici di utilizzazione fondiaria max prevista nel rispetto di quanto contenuto e normato nell'**Allegato E2**;
- la valorizzazione unitaria delle aree a verde agricolo che svolgono funzione di mitigazione dell'area di concentrazione verso le aree agricole confinanti;
- l'attuazione della viabilità prevista, delle aree a verde privato immodificabile (VPI) e degli standard pubblici e/o di uso pubblico da reperire nel singolo lotto;
- la valorizzazione delle aree a verde privato agricolo di pertinenza al singolo lotto di intervento;
- l'impegno a procedere in modo sequenziale all'attuazione dei lotti edificabili interni ad ogni area di concentrazione, partendo da quello più vicino all'infrastruttura viaria esistente, oppure facendosi carico della realizzazione della strada in coerenza con quanto previsto dal Piano Regolatore.



In questo caso l'attuazione potrà avvenire ai sensi e nel rispetto dell'art.49, comma 4 della L.R.56/77 e s.m.i. a condizione che siano rispettate in proporzione le quantità stabilite nella misura indicata nell'**Allegato E2** e dei parametri di cui al comma 3.2 per ogni singolo SUE e che detti valori siano puntualmente indicati nella convenzione.

4.3.1 Per l'ambito perimetrato come SUE 4 è fatto obbligo di attuazione mediante redazione di strumento urbanistico esecutivo **o permesso di costruire convenzionato** esteso all'intera area perimetrata, **nel quale dovrà essere realizzata la viabilità di distribuzione interna ai lotti di concentrazione dell'edificato, nonché il collegamento con le vie Malpighi e Natta che consenta una agevole movimentazione dei mezzi pesanti.**

4.3.2 In ogni caso per tutte le aree individuate a verde privato agricolo dovrà essere esplicitato in convenzione il loro mantenimento all'uso agricolo per un periodo minimo di 10 anni e comunque non inferiore al periodo di validità del SUE nel quale ricadono, con possibilità di coltivazione, ma senza realizzazione di strutture fisse o mobili.

5 Le recinzioni devono avere altezza max pari a mt.3: se prospettanti il suolo pubblico le recinzioni devono essere realizzate o con zoccolo di muratura non superiore a mt.1 di altezza sormontato da cancellata a semplici elementi verticali o con rete metallica abbinata a siepe.

Le recinzioni devono essere poste lungo il filo strada nel rispetto del Regolamento Edilizio e/o del verde pubblico immodificabile. Non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato a muratura piena. Gli accessi devono essere arretrati di mt.10 dal filo strada. Per gli accessi veicolari si rimanda all'art.19 bis

## 6 Destinazioni d'uso

- attività produttive non nocive e moleste, preferibilmente di carattere artigianale; a servizio di dette attività è ammessa la possibilità di edificare una unità abitativa con SUL massima di mq.110, legata all'attività con vincolo notarile di pertinenzialità alla stessa unità produttiva.
- spacci aziendali (art.3, punto 3A e 3B): S.L.P.max = 5% della superficie coperta escluse pensiline, tettoie e porticati fino ad un massimo di mq.200 di superficie di vendita;
- attività di esposizione di prodotti locali (art.3, punto 3D);
- aree a verde pubblico immodificabile e aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico (art.3, punto 6, lettere p, v e t);
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art.3, punto 2 e art.12 bis);
- attività terziarie (art.3, punto 5 e art.12 bis);
- attività di servizio alla persona (art.3 e art.12 bis );
- viabilità veicolare, pedonale e ciclopedonale;
- aree a verde privato agricolo con funzione di mitigazione da mantenere alla destinazione agricola.

## 13 Classificazione

L'area "Parco delle esposizioni" è classificata di categoria D secondo il D.M. 2.4.68, di completamento e di nuovo impianto ai sensi dell'art.13 della L.U.R. rispettivamente per le aree di completamento e di nuovo impianto così come indicato nelle tavole n.3 di Piano scala 1:2000.

## Art.13 bis - Aree Turistico-ricettive-alberghiere

- 1 Definizione  
Parti del territorio già esistenti e/o destinate all'insediamento di specifiche attività di carattere turistico-ricettivo e di strutture alberghiere da attuarsi attraverso il riuso di immobili già esistenti e/o in aree specificamente dedicate.
- 2 Destinazioni d'uso
  - attività di carattere turistico ricettivo, pensioni, B&B, ristoranti, ecc. e strutture a servizio delle stesse;
  - attività alberghiera con possibilità di realizzazione di strutture complementari quali piscine, campi da tennis, ecc. pertinenti alla stessa attività;
  - aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico (art.3, punto 6, lettere p), v) e t);
- 3 Tipi di intervento
  - Sulle aree libere sono ammessi interventi di nuova costruzione (art.4, lettera m);
  - Sugli edifici esistenti oggetto di riuso, ad esclusione del Ricetto e dell'area di antico impianto (cfr.art.9), sono ammessi gli interventi di cui all'art.4, lettere a), b), c), d), e), f), h) ed l) delle presenti norme. Gli interventi di sopraelevazione, demolizione con ricostruzione sono ammessi previa documentazione che attesti la non valenza di carattere storico, ambientale e/o architettonico del fabbricato su cui si interviene. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri edilizi sotto riportati.
- 4 Parametri urbanistico-edilizi  
Gli indici dovranno essere entrambi verificati e sono da ritenersi i valori massimi ammissibili
  - 4.1 *Aree libere da edificazione*

<u>Indice di edificabilità Territoriale</u>	IT = 0,40 mq/mq
<u>Indice di edificabilità Fondiaria</u>	IF = 0,45 mq/mq
<u>Rapporto di copertura:</u>	SF = 40%
<u>Occupazione del suolo per l'attuazione di strutture complementari</u>	max 20% della ST
<u>Aree permeabili a verde (AP)</u>	minimo 30% della SF del lotto
<u>Altezza massima:</u>	mt.12,00
<u>Distanza dalle strade</u>	mt.10,00
<u>Distanze dai confini</u>	mt.5 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati.
<u>Distanza tra fabbricati:</u>	mt.10,00. Nel caso di altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968 essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.
<u>Unità residenziale</u>	S.L.P. complessiva max mq.110
<u>Standard:</u>	art.21, comma 1, punto 3) L.R.56/77 e smi.
<u>Prescrizioni vincolanti</u>	obbligo di realizzare verso via pubblica e aree agricole fasce piantumate che assolvano la funzione di mitigazione ambientali.

4.2 *Immobili oggetto di riuso*

<u>Rapporto di copertura:</u>	50% SF
<u>Altezza massima:</u>	uguale all'esistente e comunque non superiore a mt.10,00.
<u>Distanza dalle strade</u>	mt.10,00 da strade provinciali; mt.6,00 da strade comunali e interpoderali
<u>Distanze dai confini</u>	mt.5,00 e/o inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ed a condizione che la riduzione della distanza avvenga su lotti già destinati.
<u>Distanza tra fabbricati:</u>	mt.10,00. Nel caso di altezza superiore a mt.10 la distanza deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1444/1968 essere pari all'altezza dell'edificio e rispettare le fasce del Piano di Classificazione Acustica.
<u>Unità residenziale</u>	mq.120 di S.L.P. massima
<u>Standard:</u>	art.21, comma 1, punto 3) L.R.56/77 e smi.
<u>Prescrizioni vincolanti</u>	obbligo di realizzare verso via pubblica e aree agricole fasce piantumate che assolvano la funzione di mitigazione ambientali.

5 Prescrizioni particolari

- 5.1 Per il fabbricato residenziale presente all'interno dell'Area di Antico Impianto e prospettante piazza Castello, graficamente individuato sulle tavole di Piano Regolatore con specifica simbologia grafica #, in disuso da tempo e in stato di abbandono, si ammette il suo riuso per attività di tipo alberghiero.

Al fine di evitare ulteriore degrado sul fabbricato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per tutti il periodo in cui mantiene la destinazione ad uso residenziale.

Sono inoltre ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo A (art.4, comma 10). Detti interventi dovranno essere valutati ai sensi dell'art.9 delle presenti norme per il rilascio dei titoli abilitativi.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A mantenendo la destinazione residenziale è inoltre fatto obbligo di:

- recuperare spazi per parcheggio privato corrispondenti a 1 mq/ ogni mc.10, come previsto dalla Legge 122/89;
- recuperare aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico nella misura di 2,50 mq per abitante insediabile (calcolato con il parametro di 100 mc/ab così come previsto dal PRG vigente).

Su detta area è ammesso il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a turistico-ricettivo-alberghiero, a condizione che venga redatto uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato o Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R.18/96) in Variante al PRG vigente che definisca:

- a) Il mantenimento dell'impianto strutturale del fabbricato, garantendo la conservazione dei prospetti su via pubblica, la tipologia costruttiva e la quota di imposta di gronda esistente da mantenere come altezza massima consentita;

- b) la S.L.P.massima ammissibile sull'area; per detto calcolo è ammessa anche la trasformazione dei casseri esistenti, la cui S.L.P. potrà essere incrementata sino ad un massimo del 10%;
- c) la realizzazione di parcheggi interrati a servizio della struttura alberghiera, nelle quantità richieste dalle leggi di settore;
- d) la definizione della quota di parcheggi da destinarsi ad uso pubblico (anche interrati) da convenzionare con il Comune.

5.2 Per il fabbricato residenziale classificato quale Edificio di Valore documentario di cui all'art.9, Gruppo 2, punto 8 individuato con il simbolo grafico **§§** e compreso tra la via Silvio Pellico, via Santa Marta e via Novara è ammessa la possibilità di realizzare una attività di ristorazione avente S.L.P. massima di mq.350 da attuarsi esclusivamente nei fabbricati rustici presenti nella corte e nel rispetto di cui alle prescrizioni di cui all'art.9 e del recupero degli standard ex art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.. Per il fabbricato rustico attestato sul confine sud della proprietà è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art.4, punto e.3, unicamente nel caso in cui lo stato di conservazione del fabbricato presenti condizioni precarie tali da non consentirne l'intervento di recupero in sicurezza.

- 6 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt.2,5 e possono essere realizzate in cancellata abbinata a siepe o con zoccolo in muratura non superiore a mt.1 di altezza sormontato da cancellata. E' ammessa la muratura piena e/o a nido d'api, mentre è fatto divieto di utilizzo di materiali prefabbricati. All'interno del centro abitato è possibile la realizzazione di recinzione in allineamento a quelle esistenti o nel caso di diverse situazioni, in allineamento con il manufatto esistente più arretrato. Le recinzioni dovranno distare:
- lungo le strade vicinali e/o ponderali private almeno mt.3 dalla mezzzeria stradale;
  - lungo le strade comunali mt.1,20 dal filo stradale;
  - lungo le strade provinciali dal filo stradale mt.5,00 e/o maggiore nei casi indicati dalle tavole di PRG.

Per ulteriori prescrizioni si rimanda all'art.19 bis "Accessi veicolari"

- 7 Ad eccezione delle aree di cui al precedente comma 5 e delle aree di pertinenza delle attività turistico-ricettive-alberghiere classificate dall'art.9 possono essere realizzate attrezzature sportive unicamente ad uso privato e di carattere non agonistico quali piscina e campi da gioco, nel rispetto degli impianti arborei esistenti di particolare valore ambientale e con le prescrizioni sotto riportate:

*Occupazione del suolo*

per l'attuazione degli impianti: max 40 % della superficie libera dell'area.

*Distanza dai confini:*

Per i campi da gioco: mt.5,00 e/o superiore ai mt.5,00 se sui lotti contigui insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00, fino al raggiungimento di una distanza di mt.10,00; ai fini della sicurezza dei campi da gioco è ammessa la recinzione con rete metallica fino ad una altezza massima di mt.6,00.

Per le piscine/vasche: distanza minima pari a mt.5,00 se sui lotti contigui non insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00 e/o maggiore a seconda della tipologia sotto riportata:

- *vasche interrate*: mt.5,00 + la profondità della vasca
- *vasche fuori terra fisse*, ovvero strutture per il bagno costituite da elementi prefabbricati appoggiati sul piano giardino o su pavimentazione costruite allo scopo:
  - mt.5,00 per vasche con un ingombro fino a mq.30,00 se la sporgenza non supera il mt.1.20;
  - mt.8,00 per vasche di ingombro superiore ai mq.30,00.

E' consentito in entrambi i casi ricavare vani interrati a servizio delle attrezzature suddette per l'alloggiamento di impianti tecnici connessi all'attrezzatura stessa, quali impianti trattamento acque, motorizzazione, impianti d'aria in pressione, ecc., sul lato che presenta maggiore distanza dal confine. Ai fini del mantenimento della percezione del terreno circostante, qualora le dimensioni delle vasche/piscine fossero pari e/o superiori ai mq.30, si prescrive la loro schermatura con essenze arboree autoctone quali ad esempio siepi.

## **Art.14 - Aree destinate all'attività agricola**

### **1. Definizione**

Il Piano classifica area agricola l'insieme delle aree destinate all'attività agricola. Esse sono costituite da tutte le aree esterne al tessuto urbano e/o edificato che presentano valori agricoli ed ambientali da conservare con particolare attenzione alla valorizzazione e promozione delle coltivazioni che costituiscono fattori caratterizzanti il paesaggio agrario e che il Piano ritiene da tutelare e tramandare.

### **2. Gli interventi sono finalizzati alla tutela dei valori agricoli e ambientali, nonché alle colture vitivinicole di pregio che caratterizzano il territorio delle Colline Novaresi e che hanno vocazione consolidata di vigneto specializzato per la produzione dei vini (riconosciuti dalla normativa nazionale), attraverso una corretta lettura:**

- della morfologia del territorio,
- degli impianti esistenti e di nuova produzione anche mediante sostituzione del bosco (con le modalità stabilite dalla L.R.4/2009),
- degli insediamenti esistenti,
- della conservazione degli edifici di pregio e di impianto antico da valorizzare in area agricola, puntualmente individuati nelle tavole di Piano come "*Nuclei rurali di rilevanza ambientale*" e da considerarsi come "*Nuclei rurali minori*".

### **3. Le aree agricole del territorio di Ghemme sono:**

Aree agricole di pianura (art.14 bis)

Aree boscate (art.15)

Area colturale a forte dominanza paesistica (art.16)

## **Art.14 bis - Aree agricole di pianura**

### **1. Definizione**

Il Piano classifica come area agricola di pianura l'insieme delle aree destinate all'attività agricole poste principalmente tra l'abitato ed il fiume Sesia.

Gli interventi sono finalizzati alla tutela dei valori agricoli e ambientali presenti sul territorio.

### **2 Parametri e tipi di intervento**

L'indice di edificabilità fondiario massimo per residenze rurali è fissato in relazione alla coltura praticata nei limiti stabiliti dall'art.25 della LUR 56/77 e precisamente:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq
- d) terreni a seminativo e a prato: mc 0,02 per mq
- e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi a aziende agricole: mc.0,01 per mq, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq, per abitazioni non superiori a mc.500 per ogni azienda.

### **3** Tale indice è utilizzato per la realizzazione di nuove residenze e per l'ampliamento di residenze esistenti a servizio delle aziende agricole secondo le modalità del presente articolo.

### **4** L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie dalle "Aree boscate", dalle "Aree a forte dominanza paesistica" e dalle aree agricole dei Comuni contermini, deve risultare da specifico atto di asservimento registrato e trascritto in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria (art 25 L.R. 56/77 e smi).

### **5** E' sempre ammesso, senza la verifica dell'indice di edificabilità fondiaria, il riuso dei fabbricati esistenti non più adibiti ad usi agricoli all'interno dei nuclei rurali individuati nella Tav. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 di PRG per destinazioni ricreative, sportive, per il tempo libero, ricettive, e residenziale (con le procedure esplicitate al successivo comma 18) e l'ampliamento una tantum di edifici a destinazione residenziale nella misura massima di 30 mq di SLP.

### **6** Nelle aree di pertinenza di residenze agricole (cascine e residenze agricole) *possono essere realizzate*, attrezzature sportive unicamente ad uso privato e di carattere non agonistico quali piscina e campi da gioco, nel rispetto degli impianti arborei esistenti di particolare valore ambientale e con le prescrizioni sotto riportate.

*Occupazione del suolo*

per l'attuazione degli impianti: max 35% della superficie libera dell'area.

*Distanza dai confini:*

Per i campi da gioco: mt.5,00 e/o superiore ai mt.5,00 se sui lotti contigui insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00, fino al raggiungimento di una distanza di mt.10,00; ai fini della sicurezza dei campi da gioco è ammessa la recinzione con rete metallica fino ad una altezza massima di mt.6,00.

Per le piscine/vasche: distanza minima pari a mt.5,00 se sui lotti contigui non insistono fabbricati con distanza dai confini inferiore a mt.5,00 e/o maggiore a seconda della tipologia sotto riportata:

- *vasche interrate:* mt.5,00 + la profondità della vasca
- *vasche fuori terra fisse*, ovvero strutture per il bagno costituite da elementi prefabbricati appoggiati sul piano giardino o su pavimentazione costruite allo scopo:
  - mt.5,00 per vasche con un ingombro fino a mq.30,00 se la sporgenza non supera il mt.1.20;
  - mt.8,00 per vasche di ingombro superiore ai mq.30,00.

*E' consentito in entrambi i casi ricavare vani interrati a servizio delle attrezzature suddette per l'alloggiamento di impianti tecnici connessi all'attrezzatura stessa, quali impianti trattamento acque, motorizzazione, impianti d'aria in pressione, ecc., sul lato che presenta maggiore distanza dal confine. Ai fini del mantenimento della percezione agricola del terreno circostante, qualora le dimensioni delle vasche/piscine fossero pari e/o superiori ai mq.30, si prescrive la loro schermatura verso l'area agricola circostante con essenze arboree autoctone quali ad esempio siepi.*

- 7 Le attrezzature sportive ad uso privato e di carattere non agonistico quali piscina e campi da gioco, possono essere realizzate anche per le attività agrituristiche presenti in area agricola a condizione che le stesse siano state realizzate e/o saranno realizzate riutilizzando strutture agricole già esistenti. Ai fini della sicurezza dei campi da gioco è ammessa la recinzione con rete metallica fino ad una altezza massima di mt.5,00.
- 8 Parametri edilizi:
  - h max = m 7,50 altezze maggiori possono essere consentite per la costruzione di serre finalizzate alla coltivazione dei prodotti agricoli per uso privato e non commerciale, silos e attrezzature speciali per l'agricoltura.
  - *rapporto di copertura: 30% della sup. fondiaria, per residenze agricole e 1/6 della sup. fondiaria per destinazioni legate alla conduzione del fondo da parte del coltivatore a titolo principale del lotto di pertinenza dell'intervento* ad eccezione delle aree coltivate a vite e/o da recuperare a vigneto per le quali sono ammessi interventi edificatori volti alla realizzazione di strutture per la lavorazione, imbottigliamento, conservazione e commercializzazione dei prodotti enologici.
  - piani n.2
  - distanza tra fabbricati: mt.10
  - distanza da confine privato: mt. 5
  - distanza delle stalle dalle aree a destinazione residenziale o dalle residenze fatta eccezione per le residenze costituenti con l'impianto un unico complesso aziendale: maggiore o pari a mt.100



- distanza dal filo stradale: rispetto del codice della strada con un minimo di mt.10. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione che possono riconfermare la posizione dell'immobile preesistente all'intervento.

E' consentita la costruzione di bassi fabbricati (h.max all'intradosso mt.2,40) per il ricovero di attrezzi e mezzi agricoli aventi superficie *fino a mq.9. Per superfici maggiori e sino a mq.18 deve essere dimostrata l'utilità del bene e garantita una superficie del lotto agricolo interessato di almeno mq.500.*

E' consentita la costruzione di serre *finalizzate alla coltivazione dei prodotti agricoli per uso privato e non commercializzabili, se non legate alla conduzione del fondo da parte di coltivatore a titolo principale.*

Le serre devono rispettare i seguenti parametri edilizi

1) Serre e tunnel con copertura stagionale

- distanza da fabbricati: mt.5
- distanza da confini privati: mt.3
- h max: mt.3.50 salvo diverse e comprovate necessità tecniche
- distanza da filo stradale: mt.3 fatte salve in ogni caso le condizioni di sicurezza stradale

2) Serre e tunnel con copertura stabile

- distanza da fabbricati: mt.5
- distanza da confini privati: mt.3
- distanza da filo stradale: nel rispetto del Codice della strada
- rapporto di copertura: 80%
- h max: mt.5 salvo diverse e comprovate necessità tecniche

La realizzazione di serre con copertura stabile è ammessa unicamente nelle aree pianeggianti del territorio comunale non interessate da colture a forte dominanza paesistica e a bosco.

- 9 Le aree agricole, contrassegnate con apposito simbolo nella cartografia di Piano, localizzate all'interno dell'area urbanizzata, sono *inedificabili* in quanto costituiscono aree agricole di separazione tra tessuto edificato e campagna coltivata.

La capacità edificatoria afferente l'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria in relazione alle colture praticate può essere trasferita sulle restanti aree agricole.

Sono ammessi: percorsi pedonali e ciclabili, coltivazioni agricole e colture arboree compatibili con le aree residenziali contigue, *e le residenze per gli imprenditori agricoli*, previo atto di impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile così come previsto dall'art.25, comma 7 della L.R.56/77 e smi. Qualora l'area destinata a residenza agricola fosse limitrofa ad aree classificate dal Piano Regolatore vigente con destinazioni urbane è fatto obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Le recinzioni sono normate al successivo comma 13.

- 10 Nelle tavole del Piano Regolatore, alla scala 1:10.000, sono individuati gli edifici di pregio e di antico impianto da valorizzare ritenuti di rilevanza ambientale ai fini della tutela e della valorizzazione del territorio e che sono da intendersi perimetrati come nuclei minori rurali con valore paesaggistico e documentario ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 e smi. Detti nuclei sono i seguenti:

- 1 Cascina Strona
- 2 Cascina Carità
- 3 Cascina Cattanea vincolata ai sensi del D.lgs.n.42/2004 (D.D.R.19.11.2007)
- 4 Cascina Colombarolo

5 Cascina Ferrera: Bene di caratterizzazione art.2.15 delle Norme del PTP

6 Cascina Molinetto

7 Cascina Tre confini

8 Cascina Stronetta

9 Cascina Cavenago vincolata ai sensi del D.lgs.n.42/2004 (D.D.R.n.368 del 10.09.2011)

Gli interventi ammessi sui nuclei rurali minori sopra indicati sono puntualmente individuati all'art.9, comma 8, lettera f).

- 11 Gli edifici ricadenti nei nuclei minori rurali sono individuati all'interno dell'art.9 ed i tipi di intervento ammessi sono puntualmente definiti nel Gruppo 6) delle presente norme.
- 12 Nelle aree agricole sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti di compostaggio, purché compatibili con le coltivazioni agricole dell'area.
- 13 Le recinzioni per le aree di pertinenza delle residenze agricole, ovvero per le piccole pezzature intercluse o contigue all'abitato, possono essere realizzate con zoccolatura piena avente altezza massima di cm.50 e sovrastante cancellata a semplici elementi verticali con paletti e semplice rete metallica o elementi lignei, o siepi per una altezza totale massima non superiore a mt.1,80 ~~220~~. Le recinzioni per le aree agricole devono consentire il passaggio della fauna locale. La distanza delle recinzioni dal filo stradale non può essere inferiore a mt.3 e/o superiore se la strada rientra nella tipologia del comma 5 dell'art.24 ed essere tale da non ostacolare la visibilità al fine di garantire la sicurezza stradale. Tale condizione deve essere verificata in sede di rilascio di concessione. E' facoltà dell'Amministrazione imporre il tipo di recinzione in relazione al valore ambientale in cui ricade l'intervento.
- 14 Le aree destinate o da destinarsi a vigneto hanno diritto alla massima tutela. Entro 12 m. dai confini non sono ammesse le seguenti attività:
- incolto
  - bosco coltivato
  - essenze arboree di medio e alto fusto coltivate o spontanee
- In ogni caso la distanza intercorrente tra i vigneti e le essenze arboree non potrà essere inferiore all'altezza degli alberi.
- 14.1 Per il territorio delle Colline Novaresi, che presentano caratteristiche idonee per colture vitivinicole di pregio si prevede la possibilità, anche mediante il potenziamento e lo sviluppo della coltivazione a vigneto, di conservare e/o recuperare le zone viticole per incrementare il recupero della tradizione storica.
- L'impianto a vigneto dovrà essere realizzato con pali di legno oppure con materiali effetto legno.
- Per il Comune di Ghemme a servizio delle coltivazioni a vigneto, sono ammessi, nei limiti e da parte dei soggetti sotto definiti, interventi edificatori volti alla realizzazione di strutture per la lavorazione, imbottigliamento, conservazione e commercializzazione dei prodotti enologici.
- Detti interventi attuabili una sola volta e non cumulabili, potranno essere proposti ed attuati esclusivamente da soggetti singoli o associati, titolari di aziende vinicole che siano proprietari o chi abbia titolo fondi agricoli circostanti o limitrofi all'insediamento proposto, coltivati a vite, di superficie non inferiore a 7 ha.

La superficie coperta delle strutture così destinate non potrà eccedere il 33% dell'area di pertinenza, con le seguenti limitazioni determinate dall'estensione superficiale della coltivazione della singola azienda e/o di consorzi di aziende agricole e/o produttori associati:

- per le aziende con estensione superficiale di coltivazione fino a 7 ha è ammessa una S.L.P. massima pari a mq.1.000;
- per le aziende con estensione superficiale di coltivazione fino a 40 ha è ammessa una S.L.P. massima pari a mq.5.000.

L'estensione sopra indicata è da intendersi calcolata sull'effettiva superficie di coltivazione viticola dell'azienda nella sua unitarietà, indipendentemente dalla localizzazione comunale degli appezzamenti coltivati che dovranno comunque essere indicati nei titoli abilitativi ed asseverati con atto di impegno unilaterale al mantenimento della coltivazione ed all'utilizzo degli immobili a servizio dell'attività vitivinicola per un tempo non inferiore ai venti anni, nonché al trattamento delle acque reflue e meteoriche di dilavamento che devono essere conformi alle normative di settore vigenti all'epoca del rilascio.

Le superfici sopra indicate dovranno essere realizzate sulle tipologie classiche delle cantine tradizionali, cioè con edifici ad uno o due piani oltre al piano interrato, con posizionamento delle cantine al piano terreno, interrato o seminterrato, con tassativa esclusione di utilizzo di tipologie industriali o di strutture prefabbricate visibili all'esterno.

In queste aree le soluzioni progettuali dovranno rispettare il naturale profilo del suolo che dovrà essere verificato in sede di singolo intervento fatti salvi i casi di specifici interventi di difesa idrogeologica e/o di recupero ambientali.

L'impatto visuale delle opere costruite dovrà essere minimizzato sia con l'utilizzo di schermature vegetali, arboree e arbustive, che con una profilatura per le parti interrate da destinarsi a vigneto.

I progetti di intervento dovranno essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistente in rilievi topografici plano-altimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista, al fine di consentire la lettura in modo unitario dell'intorno ambientale del sito interessato, nonché da simulazioni grafiche di sovrapposizione al fine di verificare le risultanze dell'attuazione del progetto.

La residenza del proprietario, conduttore e/o custode dovrà essere integrata nel fabbricato della cantina e non potrà costituire fabbricato isolato o corpo di fabbrica autonomo. La S.L.P. massima ammessa per la parte destinata a residenza è di mq.200.

14.2 Gli interventi edificatori volti alla realizzazione di strutture per la lavorazione, imbottigliamento, conservazione e commercializzazione dei prodotti enologici potranno essere realizzate, nel rispetto delle quantità sopra indicate, sia riutilizzando strutture agricole esistenti, sia mediante interventi di nuova edificazione, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

a) Interventi di recupero e di ristrutturazione di strutture agricole esistenti dismesse funzionali allo svolgimento delle attività viticole.

E' ammesso l'intervento nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate a condizione che i fabbricati per i quali si prevede il recupero e la ristrutturazione non rientrino tra le cascine individuate come edifici di pregio e di antico impianto da valorizzare di cui al comma 10 del presente articolo, nel qual caso varranno le prescrizioni di cui al precedente art.9, comma 8, lettera f), del presente articolo.

Per i fabbricati non rientranti nel succitato elenco:

- E' fatto obbligo di mantenere sia l'impianto tipologico caratteristico dell'edificazione rurale tradizionale che l'assetto planivolumetrico originale valorizzandone gli eventuali elementi significativi quali le arcate di portico, anche se tamponate, la ripetizione modulare dei varchi di finestratura, la continuità delle linee di colmo e di gronda.
- Le superfici esterne delle facciate dovranno essere mantenute nel loro stato originario, ovvero in mattoni pieni a vista oppure con intonaco frattazzato tinteggiati con colori della gamma terrosa. Non è ammesso l'uso di piastrelature di qualsiasi tipo (ceramico, Klinker, gres o similari o materiali plastici).
- Nel caso di ampliamenti e/o completamenti dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale. Le facciate dovranno avere disegno geometrico simile a quelle esistenti, con eventuale aperture di taglio verticale e potranno mantenere o ricostruire o estendere alle parti ampliate eventuali fregi, motivi decorativi e uso dei materiali.

b) Interventi di nuova costruzione finalizzate allo svolgimento delle attività viticole.

Qualora non fossero disponibili all'interno della proprietà dell'azienda strutture agricole dismesse da recuperare, è ammessa la nuova costruzione di strutture edilizie all'uopo destinate, da attuarsi con tipologie coerenti con la tradizione locale oppure di moderna progettazione.

Qualora si procedesse con la realizzazione di strutture di tipo moderno, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la sagoma dell'edificazione non dovrà essere percepibile per più di 1/3 della S.L.P. costruita; la parte rimanente dovrà essere minimizzata con una riprofilatura vegetale;
- la nuova edificazione non dovrà generare fabbisogno di nuova viabilità, se non privata;
- i fabbricati dovranno avere pianta rettangolare o quadrangolare e per le parti non interrate la copertura dovrà essere coerente con lo stato dei luoghi;
- i materiali potranno essere diversi da quelli tradizionali (vetro, ferro, ecc.) a condizione che mantengano colori che non stridano con il contesto circostante. E' consentito anche l'utilizzo di vegetazione di copertura delle superfici verticali.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni con altezza massima di mt.2,20 realizzate unicamente con siepi eventualmente abbinate a rete metallica posata senza zoccolo.

15 La coltivazione dei pioppi non può essere effettuata ad una distanza dagli edifici inferiore all'altezza massima raggiungibile dalle piante, ed in ogni caso non inferiore a mt.12. Ciò non vale per roccoli e costruzioni agricole isolate non destinate alla residenza. Tale distanza va rispettata anche dalle aree per la viabilità e dalle proprietà comunali.

Le coltivazioni di pioppi devono distare almeno mt.12 dai confini privati e dalle strade vicinali.

16 Destinazione d'uso

La destinazione è agricola (v.art.3 punti 1 e 8).

Per gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza non più adibiti ad usi agricoli sono ammesse destinazioni:

- 1) attività ricettive con tipologia prevalente di agriturismo e turistico ricettivo, integrate con attività di tipo sportivo (maneggio, paddock, campi da tennis, campi da calcetto, palestra). In questo caso saranno utilizzati i parametri e gli standard riferiti alle singole aree normative di cui all'art.13bis delle presenti Norme. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a convenzione con le limitazioni di cui al successivo comma 18.
  - 2) residenze rurali così come previsto dall'art.25, comma 11 della L.U.R.
  - 3) residenze in atto non rurali da intendersi classificate come residenze in zona impropria normate dall'art.14ter.  
Gli interventi ammessi sui fabbricati sono quelli indicati dal Gruppo 6) dell'art.9 delle presenti Norme.
- 17 Sugli edifici esistenti, con attività in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria.  
Sulle residenze in zona impropria **per gli edifici compresi nei nuclei rurali minori** sono ammessi gli interventi previsti dall'art.9, Gruppo 6) delle presenti Norme, **per gli altri edifici si rimanda ai commi 1, 2 e 3 dell'art.14 ter.**  
In caso di cessazione delle attività in atto, la nuova destinazione deve essere compatibile con quelle del Piano.  
Nelle aree agricole Sono inoltre consentite attività artigianali di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli purché non inquinanti, nocive e moleste, centri di raccolta e di deposito di prodotti agricoli con le procedure riportate al successivo comma 18, punto 1.
- 18 Modalità attuative  
Il Piano si attua attraverso i titoli abitativi nel rispetto delle leggi vigenti.
- 18.1 L'attuazione delle destinazioni ricreative, sportive, per il tempo libero e ricettive (precedente comma 16, punto 1) e devono essere attivate con la procedura del permesso di costruire convenzionato che disciplini:
- per le destinazioni di cui al precedente comma 16, punto 1) la nuova attività deve essere svolta senza incremento della S.L.P. esistente;
  - il tipo di intervento edilizio che in ogni caso non deve comportare radicali modifiche delle strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, da attuarsi secondo quanto stabilito dall'art.9, Gruppo 6);
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie indotte dall'intervento ivi compreso il parcheggio nella misura minima pari a mq.1 per ogni mq. di S.L.P. oggetto di cambio di destinazione d'uso.
- 18.2 Per le residenze rurali di cui al precedente comma 16, punto 2), la convenzione richiesta dall'art.25 per la durata della destinazione a residenza rurale non deve essere inferiore ad anni 20. Qualora fosse decaduto il vincolo e sia dimostrata l'impossibilità all'utilizzo della residenza nei casi previsti dall'art.25, comma 10, è consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza in zona impropria, alle seguenti condizioni:
- pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi all'immobile per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso;
  - richiesta di titolo abilitativo che attesti il rispetto degli interventi edilizi previsti dal gruppo 6) del precedente art.9.
- 19 Classificazione  
L'area agricola è considerata di categoria E secondo il DM 2\4\68 n. 1444.

## Art.14ter - Fabbricati sparsi in aree agricole - Abitazioni residenziali in zona impropria

- 1 I fabbricati esistenti in aree agricole con utilizzo a carattere residenziale non legati ad attività agricola, sono confermati nella loro destinazione e vengono classificati come Abitazioni residenziali in zona impropria.

Per detti fabbricati, qualora non siano localizzati in “Aree colturali a forte dominanza paesistica” sono ammessi gli interventi di cui all’art.4, lettere a), b), c), d), e1), e2), nonché gli interventi di cui all’art.10, comma 3. In caso di documentata necessità sono ammessi gli interventi di ampliamento (art.4, lettera h) alle seguenti condizioni:

- a) *mediante recupero dei fabbricati esistenti, escluse eventuali tettoie aperte, silos e in genere volumi non consolidati e/o non idonei igienicamente, fino al massimo del raddoppio del volume residenziale preesistente se inferiore a mc.450;*
- b) *in alternativa all’ampliamento precedente, qualora non ci fossero fabbricati idonei al recupero residenziale, è ammesso l’ampliamento una-tantum di mq.30 di SLP per adeguamenti igienico funzionali; tale ampliamento deve essere contiguo al fabbricato residenziale esistente*

- 2 Sugli edifici residenziali non legati ad attività agricola già esistenti in “Area colturale a forte dominanza paesistica” si conferma la destinazione residenziale in atto classificandoli come di “Edifici residenziali in zona impropria”. Su tali fabbricati è consentito il mantenimento delle SLP esistenti, con la possibilità di un incremento una-tantum di mq.30 di SLP finalizzato ad adeguamenti igienico-funzionali, nonché gli interventi di cui all’art.4, lettere a), b), c), d), e1) e dell’art.10, comma 3.

- 3 Per le residenze rurali, esistenti nelle aree agricole di cui all’art.14, per cui è dimostrata l’impossibilità al mantenimento del suo utilizzo è consentito, secondo quanto previsto dall’art.25, comma 10 della L.R.56/77 e smi, il mutamento di destinazione d’uso in residenza in zona impropria, alle seguenti condizioni:

- pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi all’immobile per il quale si chiede il cambio di destinazione d’uso;
- richiesta di titolo abilitativo che attesti il rispetto degli interventi edilizi previsti dal gruppo 6) del precedente art.9.

Gli interventi ammessi, sono quelli di cui al primo comma del presente articolo. Qualora i fabbricati di cui si chiede il cambio di destinazione d’uso siano inseriti in “Aree colturali a forte dominanza paesistica” sono ammessi gli interventi di cui al precedente secondo comma.

- 4 I fabbricati sparsi sul territorio che hanno consistenza edilizia e sono utilizzati per la coltivazione dei fondi, costituiscono pertinenza delle attività agricole/vitivinicole e si configurano come presenza storica e paesaggistica del luogo.

Per detti fabbricati si prescrive il mantenimento in efficienza delle strutture e la loro conservazione mediante interventi finalizzati al recupero ed alla eliminazione delle superfetazioni. Gli interventi ammessi sono quelli dell’art.4, lettere a), b), c), d), e), h) con la possibilità di incrementare la S.L.P. fino ad arrivare complessivamente a mq.20 e l’obbligo di mantenere i tetti in coppi e gli stessi materiali di finitura delle facciate che dovranno avere disegno geometrico simile a quelle esistenti, con eventuale aperture di taglio verticale.

*Per i fabbricati graficamente individuati sulle Tav.V-3a, V-3b e V-3c (1:2000), Tav.V-PCA (1:5000) e Tav.V-2 (1:10.000) in colore arancio è ammessa la possibilità di realizzare una S.C. di mq.20 nel rispetto del rapporto proporzionale altezza-larghezza esistente e nel rispetto degli obblighi sopra indicati.*

E’ eventualmente ammessa la realizzazione di pergolati realizzati con semplici pali in legno coperti da vegetazione, mitigandone la visuale mediante la coltivazione

dell'amarena da frutto (*Prunus vulgaris*).

- 5 *Il mutamento di destinazione da uso agricolo ad altri usi è soggetto al pagamento dei contributi di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e smi.*
- 6 *Qualora l'edificio sul quale avviene l'intervento si trovi entro una fascia di rispetto stradale, l'ampliamento sarà consentito sul lato opposto rispetto alla struttura da salvaguardare; la ricostruzione invece sarà consentita solo se arretrata oltre la fascia di rispetto.*
- 7 *E' consentita la costruzione di bassi fabbricati, esclusivamente se a servizio degli edifici che ne sono sprovvisti e che non possono usare volumi rurali, entro un massimo di mq.20 di Superficie coperta.*

## **Art.15 - Aree boscate**

1 Definizione

Il Piano classifica boscate le aree agricole destinate alla riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio boschivo esistente.

2 Tipi di intervento

Le aree boscate sono inedificabili ai sensi dell'art.13, della L.R.56/77 e s.m.i.

Sono fatti salvi i disposti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Parte III del D.Lgs.n.42/2004, nonché i disposti della L.R.n.4/2009 in merito alle aree boscate ed alle compensazioni previste per la loro trasformazione in quanto il bosco è considerato bene a carattere ambientale, culturale, economico e paesaggistico di irrinunciabile valore collettivo da utilizzare e preservare a vantaggio delle generazioni future.

Il riconoscimento del ruolo di interesse pubblico delle attività selvicolturali svolte secondo i principi della gestione forestale sostenibile sono atte a migliorare le condizioni delle aree rurali.

3 Parametri

L'indice di edificabilità fondiario, in relazione alla coltura praticata così come precisato al precedente articolo 14 comma 2 punti c) ed e), è utilizzabile per nuove costruzioni residenziali rurali ricadenti in zona agricola.

4 Il bosco può essere sostituito unicamente con colture a forte dominanza paesistica (vite) nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia (PTR). Può essere previsto il reimpianto boschivo. Le aree recuperate sono finalizzate alla conservazione del paesaggio, così come stabilito dall'art.19 della L.R.4/2009 e s.m.i. e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Tale prescrizione deve essere estesa anche alle aree incolte intercluse e confinanti.

5 A tutela delle aree boscate e di rimboschimento non sono ammesse a confine terreni incolti e improduttivi.

6 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è agricola per coltivazioni a bosco e a vite.

7 Modalità attuative

L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie delle aree boscate deve risultare da specifico atto, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

8 E' vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto aventi valore ambientale (L.1497/39, L.431/85) senza il preventivo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela e la successiva autorizzazione comunale.

9 L'autorizzazione di cui al comma precedente, non è richiesta per i seguenti interventi:

- attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- opere di bonifica, antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco;
- lavori di difesa forestale.

10 Classificazione

Le aree boscate e di rimboschimento sono considerate di categoria E-agricola secondo il D.M. 2/4/68.



## **Art.16 - Area colturale a forte dominanza paesistica**

### **1 Definizione**

Il Piano definisce “Area colturale a forte dominanza paesistica” le aree agricole la cui coltivazione a vite ha costituito e costituisce un fattore caratterizzante il paesaggio, fattore che il Piano intende tutelare e tramandare e sviluppare in virtù dell’inserimento di questo territorio nel Piano di Settore del “Distretto del vino” (ex L.R.20/1999) e dell’assegnazione della D.O.C.G. di cui al D.M.25 maggio 1997, così come modificato con D.M. 4 giugno 2010.

Il Piano definisce altresì “Area colturale a forte dominanza paesistica” le aree agricole recuperate alla coltivazione della vite in forza delle autorizzazioni a reimpianti e/o nuovi impianti ai sensi della vigente normativa di settore. Le aree recuperate sono finalizzate alla conservazione del paesaggio, così come stabilito dall’art.19 della L.R.4/2009 e smi e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.

### **2 Tipi di intervento**

Le aree colturali a forte dominanza paesistica sono inedificabili ai sensi dell’art.13, penultimo comma, punto a) della L.U.R. se non sono destinate agli obiettivi, linee di azione, direttive e prescrizioni contenute negli Strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata ed in particolare alla produzione delle Denominazioni di Origine Controllata, cioè unicamente per le aree a vigneto, per le quali sono ammessi interventi di recupero e di ristrutturazione di strutture agricole esistenti dismesse e interventi di nuova costruzione e/o di ampliamenti di costruzioni esistenti, unicamente se funzionali allo sviluppo ed alla trasformazione del prodotto viticolo.

Gli interventi in queste aree devono:

- mantenere l’uso agrario delle terre, secondo le buone pratiche agricole, non solo al fine di garantire la sostenibilità delle produzioni e la conservazione del paesaggio, ma anche della protezione del suolo dall’erosione e da forme di degrado determinate dalla non corretta applicazione dei criteri obbligatori di gestione e delle buone condizioni agronomiche ambientali;
- contribuire a conservare e/o recuperare i segni leggibili del paesaggio agrario mantenendo e/o ricomponendo la trama agricola esistente, attraverso la salvaguardia ed il potenziamento del sistema storico territoriale a vigneto e dei relativi manufatti e strutture caratterizzanti i sistemi insediativi tradizionali connessi;
- mantenere l’immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali, ricomponendo la continuità ambientale e l’accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico mediante la conservazione ed il ripristino delle modalità di gestione del vigneto con le piantate e le alberate campestri lungo corsi d’acqua, i fossi, la viabilità, e limiti di proprietà degli appezzamenti coltivati che accrescono il valore paesaggistico di produzioni tradizionali e di pregio naturalistico;
- valorizzare e rifunionalizzare gli itinerari storici ed i percorsi di interesse paesistico che assumono anche la valenza didattica della conoscenza del prodotto viticolo locale, della sua coltivazione e lavorazione;
- salvaguardare lo specifico valore paesaggistico della zona anche mediante il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico presente che costituisce sistema insediativo connesso da realizzare mediante l’utilizzo di materiali e tipologie edilizie coerenti con il contesto ambientale e antropico;

- migliorare/ammodernare le condizioni di lavorazione, conservazione e trasformazione del prodotto stabilendo specifiche norme per il recupero degli impatti negativi dei contesti paesaggistici di pertinenza nel caso di realizzazione di nuove cantine;
  - mantenere e rafforzare il patrimonio storico, ambientale e architettonico esistente mediante il recupero e la valorizzazione del ruolo del Recetto, fortemente legato alla cultura del vino nel quadro di politica territoriale di rilancio della specifica attività del territorio di Ghemme.
- 2.1 I tipi di intervento disciplinate dall'art.14bis delle presenti norme si applicano anche nelle aree agricole destinate a vigneto.  
Interventi di recupero e di ristrutturazione di strutture agricole esistenti dismesse e interventi di nuova costruzione e/o di ampliamenti di costruzioni esistenti sono ammesse unicamente se funzionali allo svolgimento delle attività viticole.
- 2.2 Al fine di ottemperare alle prescrizioni di cui all'art.2.6 del Piano Territoriale Provinciale per gli *Ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale* ed in assenza del Piano Paesistico previsto dallo stesso art.2.6, -le aree che rivestono caratteristiche di pregio tali da non consentire nessuna trasformazione urbanistica sono costituite dagli ambiti vincolati ai sensi del Parte III, art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.  
Si dispone che i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della L.R.40/98 e s.m.i. siano sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale.
- 2.3 Il Piano individua come edificio di pregio la cascina Cavenago vincolata ai sensi del D.Lgs.n.42/2004. Il tipo di intervento consentito è il restauro secondo le indicazioni e le relative autorizzazioni degli Organi di Tutela del Ministero del Beni Culturali propedeutica al rilascio del titolo abilitativo.  
La destinazione d'uso è residenziale, turistico ricettiva ed agrituristica. L'attivazione dell'attività ricettiva all'interno della Cascina Cavenago è subordinata a concessione convenzionata ex art. 49 5° comma della L.U.R. all'interno della quale vengano precisati gli oneri di urbanizzazione a carico degli operatori privati in relazione all'attività turistico-ricettiva da attivare.
- 3 Parametri  
I parametri e gli indici sono specificati al precedente art.14bis.
- 4 Le aree destinate o da destinare a vigneto in virtù del loro alto valore paesaggistico devono essere oggetto delle seguenti tutele:  
non sono ammesse aree incolte, o coltivazioni di alberi di medio e alto fusto entro una fascia pari a mt.12 dalla vigna ed in ogni caso pari all'altezza dell'albero.
- 5 Modalità  
L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie dovrà risultare da specifico atto registrato e trascritto in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.  
In caso di incolti l'Amministrazione ha facoltà di imporre l'impianto o il reimpianto di colture a forte dominanza paesistica nel rispetto della normativa di settore.
- 6 Il reimpianto o il mantenimento della coltivazione della vite costituisce intervento aggiuntivo a quelli di opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione degli interventi nella adiacente area normativa denominata "Parco delle Esposizioni".
- 7 Classificazione e destinazione  
Le aree colturali a forte dominanza paesistica sono considerate di cat.E-agricola secondo il D.M. 2/4/68

## **Art.17 - Area Riserva naturale delle Baragge e ZSC IT 1150007 Baraggia di Piano Rosa**

### **1**     Definizione

Il Piano riconosce e perimetra l'area della Riserva Naturale delle Baragge di cui alla Legge Regionale n.19/2009 ed il sito della Rete Natura 2000 ZSC IT 1150007 Baraggia di Piano Rosa con esso coincidente **che appartiene alla riserva della biosfera MAB UNESCO "Ticino Val Grande Verbano".**

### **2**     Tipi di intervento

Sull'intero territorio della Riserva Naturale delle Baragge, nonché sul sito ZSC IT 1150007 Baraggia di Piano Rosa, è fatto obbligo del rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle leggi sulla caccia e sulla pesca e dei divieti disposti dall'art.8, comma 3, della L.R.19/2009.

Sull'intero territorio del Parco delle Baragge e del SIC ZSC IT 1150007 "Baraggia di Piano Rosa" con esso coincidente, vigono le norme di gestione forestale di cui alla legge regionale n.4/2009 e del Regolamento di cui al D.P.C.R.n.8/R del 20.09.2011;

Le misure di conservazione Sito-Specifiche sono elencate nella D.G.R.10 ottobre 2016, n.24-4043 relative alla Zona speciale di conservazione IT1150007-Baraggia di Piano Rosa

### **3**     Modalità attuative

Come previsto dall'art.43 della L.R.19/2009 è fatto obbligo di ottemperare ai divieti derivanti dalle Misure Sito Specifiche affinché tutti gli interventi, le attività, i progetti suscettibili di determinare direttamente o indirettamente incidenze significative sulle specie e sugli habitat e che non sono direttamente connessi e necessari al loro mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacenti sono sottoposti a procedura di valutazione di incidenza di cui all'art.5 del D.P.R.357/1997.

Per gli interventi ed i progetti non soggetti a fase di Verifica VIA o di Valutazione di Impatto Ambientale, la procedura di valutazione di incidenza è delegata all'Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore.

### **4**     Destinazioni d'uso

La destinazione è agricola. Sono consentite attività culturali, scientifico-ricreative compatibili con le attività agricole presenti.

### **5**     Classificazione

Il Parco Riserva delle Baragge è classificata di categoria F ai sensi del D.M. n.1444 del 2.4.68 art.2.

### **TITOLO III**

#### **Aree per servizi**



## Art.18 - Aree per servizi: generalità

### 1 Definizione

Il Piano individua nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:10.000 la dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico del Comune, esistenti e/o in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti previsti, sulla base di parametri stabiliti dall'art.21 e 22 della L.R.56/77 e s.m.i. e costituiscono, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, la dotazione minima complessiva di aree per servizi.

- 2 Ai fini degli standard ex art.21 e 22 della L.U.R. sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere. Tale dotazione di servizi è assicurata con l'acquisizione e attuazione degli stessi da parte della Pubblica Amministrazione e degli Enti istituzionali e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico, sia mediante il ricorso alla pianificazione esecutiva nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. che all'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato, così come previsto dalle disposizioni legislative in materia.

### 3 Parametri di misurazione degli standard

Le quantità minime sono definite dagli artt.21 e 22 della LUR e contengono le seguenti categorie:

### 4 A - Aree per attrezzature di interesse comune

Aree destinate ad attrezzature religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie, amministrative, museali, mercatali e polivalenti su aree pubbliche.

Interventi ammessi sugli edifici e sulle strutture esistenti:

- nell'*Area di antico impianto* si consentono interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e, ove consentito, ristrutturazione edilizia di tipo A;
- nel *Ricetto* si rimanda agli interventi specificamente definiti al precedente art.9.

Per le strutture esistenti e/o previste nelle rimanenti aree urbanizzate sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C e/o di sostituzione edilizia previa verifica di interesse culturale dell'immobile; di nuova edificazione su aree libere con i seguenti parametri:

<u>Distanza dai confini:</u>	mt.5,00 e/o in aderenza
<u>Distanza dalle strade:</u>	provinciali mt.10,00, comunali mt.10,00 interpoderali mt.6,00
<u>Altezza massima:</u>	mt.12,00
<u>Piani fuori terra:</u>	n.2
<u>Rapporto di copertura:</u>	60% della SF.

Si prescrive che il 40% di SF rimanente sia mantenuto libero da edificazione, dagli impianti e dalle loro pertinenze (intese quali opere prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale), sistemato a verde e prato, con posa di alberature, possibilmente lungo i confini di proprietà dell'impianto che svolgano funzione di mitigazione ambientale.

E' consentito l'utilizzo di parte della SF libera per la realizzazione di parcheggi non asfaltati.

E' ammessa:

- la costruzione dell'alloggio per il custode: S.L.P. max mq.150;
- la costruzione di strutture per la ristorazione con S.L.P max mq.200;
- la realizzazione di fabbricati destinati a magazzini a supporto delle attività svolte: mq.50 di S.L.P.

Qualora vengano costruite più strutture sull'area, anche in tempi diversi, le stesse dovranno essere realizzate in un unico fabbricato e nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

**5 V - *Aree a parco, gioco e sport***

Aree destinate a soddisfare lo standard richiesto al 1° comma, p.to 1, lettera c) della LUR comprensive di:

**5.1 Va) *Area ex colonia Crespi***

Definizione e destinazione

Aree dell'ex-Colonia elioterapica Crespi.

Attività ammesse sportive e ricreative e per il tempo libero con specifico riferimento a strutture di supporto ad attività scolastiche.

Sono consentiti la chiusura perimetrale della struttura esistente finalizzata a consentire attività ludiche e piccoli ampliamenti per la realizzazione di servizi igienici.

Modalità attuative

Progetto di opera pubblica o, in caso di attuazione privata, concessione convenzionata nell'ambito della quale vengono definite le modalità di utilizzazione pubblica del servizio e nel rispetto delle distanze dai confini di mt. 5,00 e delle Distanza dalle strade provinciali e comunali di mt.10,00 e interpoderali di mt.6,00.

- 5.2 Vb) *giardini pubblici*** di proprietà comunale e/o DI uso pubblico (parco Gianoli, parco delle Rimembranze, parco Norma Cossetto), *verde urbano di fruizione pubblica* (aree sparse sul territorio). E' ammessa la costruzione di spazi coperti, aperti su tutti i lati da realizzarsi con strutture in legno o metalliche (tettoie, gazebo, ecc.) destinati a rendere più vivibile il parco, con superficie coperta massima di mq.35. E' ammesso, unicamente per il ricovero degli attrezzi, la costruzione di bassi fabbricati da realizzarsi in tipologie consone all'intorno, aventi S.L.P. massima di mq.20 e altezza massima di mt.2,40 all'intradosso della copertura.

**5.3 Vc) *Impianti sportivi***

- Campo sportivo esistente, palestra comunale esistente, piscina scoperta esistente comprensive delle attrezzature di servizio realizzate ad esse afferenti;
- Campi da tennis coperti e non da realizzarsi come pubblici e/o convenzionati ad uso pubblico;
- Piscina coperta o scoperta di proprietà pubblica o privata convenzionata ad uso pubblico comprensiva delle attrezzature per il suo funzionamento nel rispetto dei parametri di zona.

Sono consentite per queste strutture la realizzazione di magazzini ed edifici di servizio, alloggio custode e ristorazione con i seguenti parametri:

- Distanza dai confini: mt.5,00 e/o in aderenza
- Distanza dalle strade provinciali e comunali mt.10, interpoderali mt.6

- H max: mt.12,00
  - Numero piani: n.2.
  - Rapporto di copertura: 60% della SF.  
E' fatto obbligo che il 40% di SF rimanente sia mantenuto libero da edificazione, dagli impianti e dalle loro pertinenze (intese come opere prive di autonoma destinazione e che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale), sistemato a verde e prato, con posa - possibilmente lungo i confini di proprietà dell'impianto - di alberature che svolgano funzione di mitigazione ambientale.
- E' ammessa:
- la costruzione dell'alloggio per il custode: massimo mq.150 di S.L.P.
  - la costruzione di strutture per la ristorazione: massimo mq.200 di S.L.P.
  - la realizzazione di fabbricati a supporto dell'attività svolte: mq.100 di S.L.P.
- Qualora vengano costruite più strutture sull'area, anche in tempi diversi, le stesse dovranno essere realizzate in un unico fabbricato e nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

5 Nel Comune insiste una parte dell'Area di Riserva Naturale delle Baragge che non costituisce standard di Piano, ma accresce la dotazione di aree dedicate. Per gli interventi all'interno dell'Area Naturale si rimanda alla L.R.19/2009 ed alle disposizioni di tutela vigenti relative alla ZSC IT 1150007 "Baraggia di Piano Rosa".

## 7 I - Aree per l'Istruzione

### Definizioni e destinazioni

Sede del centro scolastico comunale. Sono previsti interventi di ampliamento per il trasferimento delle scuole elementari e la creazione di servizi sportivi a supporto dell'attività scolastica quali: campo da tennis, spogliatoi.

### Modalità attuative

Progetto di opera pubblica.

## 8 T - Altre aree

### 8.1 Ta) Area speciale di recupero ambientale

#### Definizione e destinazione

E' costituita dalle aree limitrofe all'ex inceneritore localizzate lungo l'argine del fiume Sesia.

Area ex inceneritore: servizi tecnologici finalizzati al recupero ambientale.

Aree limitrofe e area dei laghetti artificiali: parco comunale e recupero ambientale e creazione per attività sportive, ricreative e per il tempo libero all'aperto. L'area è inedificabile.

#### Modalità attuative

Progetto di opera pubblica all'interno del quale devono essere previste le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'area e di recupero ambientale nonché il collegamento delle nuove attività in progetto con quelle insediate o da insediare nelle aree limitrofe quali ad esempio il recupero ad uso agriturismo della Cascina Cattanea, creazione accessibilità dalla viabilità principale.



8.2 ***Tb) Area discarica di Ghemme***

Definizione e destinazioni

Sede della discarica di Ghemme su cui in data 11.09.97 con delibera n.995 è stato approvato il progetto di chiusura e messa in sicurezza. Al Settore Ambiente Ecologia Energia della Provincia di Novara è demandata l'approvazione del progetto di messa in sicurezza della discarica di Ghemme in Località Solaria.

Per le modalità e i tempi di chiusura dell'impianto si fa riferimento all'autorizzazione unica ambientale.

8.3 ***Tc) - Area per magazzino comunale e nuovo centro di raccolta rifiuti***

L'area di proprietà comunale è graficamente individuata nelle tavole di Piano ed è destinata alla realizzazione del nuovo centro di raccolta rifiuti comunali, da attuarsi nella porzione di area libera dal capannone esistente destinato a magazzino e deposito comunale.

8.4 ***Td) - Area privata per circuiti moto e bici (Località Roncati)***

L'area di proprietà privata è graficamente individuata sulle tavole di Piano e viene mantenuta con destinazione specifica. Nel momento in cui il privato proprietario proceda all'attuazione della stessa con specifica Variante di PRG saranno definiti i parametri e le tipologie edilizie che dovranno essere coerenti con la destinazione d'uso, definendo le cautele da porre in atto ai fini dell'impatto ambientale e della salvaguardia dell'ambiente circostante.

- 9 Su tutti gli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico (di cui ai precedenti commi 4, 5, 7 e 8), se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Modalità attuative

L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

## Art.19 - Aree per la viabilità

1 Definizione

Il Piano individua le aree destinate alla viabilità sia esistente che in progetto, nonché le aree che sono rappresentate come fasce totalmente inedificabili necessarie per lo sviluppo della futura viabilità.

2 Parametri tipi di intervento e modalità attuative

Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia.

3 In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono essere parzialmente modificati nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di piano senza che questo costituisca variante al P.R.G.

4 Nelle aree di nuovo impianto della città giardino la viabilità indicata nelle tavole di Piano può subire parziali modifiche in sede di realizzazione di opera pubblica eseguita dall'Amministrazione comunale, o di SUE di iniziativa privata, senza che ciò comporti variante al PRG.

5 Nelle aree individuate graficamente sulle tavole di Piano come “*Aree inedificabili destinate a futura viabilità*” è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto edilizio, anche agricolo o infrastrutturale, che possa pregiudicare la futura realizzazione di viabilità pubblica.

6 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

7 E' vietata, l'apertura di nuove strade in aree agricole se non funzionali all'impianto ed allo sviluppo di nuove coltivazioni mentre è consentito l'adeguamento di quelle esistenti esclusivamente in funzione delle attività agricole e forestali.  
E' consentita l'apertura di nuovi tratti o la modifica del tracciato di strade vicinali da parte del Consorzio strade vicinali di Ghemme.

8 Devono essere rispettate le disposizioni di cui 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, [Circolare M.LL.PP. n.6709/97 del 29.12.1997](#).

### **Art.19bis - Accessi veicolari**

- 1 Gli accessi alle strade statali e provinciali seguono le prescrizioni dell'art.28 della LR n.56 e del Codice della Strada DL 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 modificato con Circolare M.LL.PP. n.6709/97 del 29.12.1997. Ogni edificio a destinazione residenziale e/o produttiva deve avere un accesso veicolare che colleghi la proprietà stessa alla strada di pubblico passaggio di sezione utile non inferiore rispettivamente a mt.3 ed a mt.5.
- 2 L'innesto di tali accessi con la rete stradale deve avere una larghezza e profondità adeguate a consentire agevole scorrimento del traffico, comunque non inferiori in larghezza a mt.6 o mt.10 rispettivamente per la residenza e le aree agricole e per la produzione.
- 3 Gli accessi veicolari alle autorimesse sia pubbliche che private non possono avvenire da strada di pubblico passaggio bensì da terreno privato che consenta la manovra degli automezzi serviti, salvo impossibilità accertata ad applicare questa soluzione da parte dell'Ufficio Tecnico.
- 4 I cancelli posti sugli accessi veicolari devono essere arretrati di almeno mt.5 o mt.10 dal filo stradale rispettivamente per la residenza e le aree agricole e per la produzione.
- 5 Nell'area di antico impianto sono consentiti minori arretramenti quando ciò è richiesto dalle preesistenze e dalla limitata profondità della proprietà e/o quando siano posti in opera cancelli ad apertura automatica telecomandata.

## **TITOLO IV**

### **Aspetti geologici Ambiente e paesaggio**



## Art.19ter - Classificazione geologico-tecnica del territorio

- 1 In ottemperanza alla normativa richiamata nelle Tavole 6.7a “*Carta di sintesi dell’idoneità alla utilizzazione urbanistica*”, in scala 1:10.000 e 6.7b-Concentrico - “*Carta di sintesi dell’idoneità alla utilizzazione urbanistica*”, in scala 1:5000, il territorio comunale è stato suddiviso in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, idrogeologica, delle caratteristiche geotecniche e dell’acclività, secondo tre classi fondamentali che a loro volta possono essere ulteriormente suddivise per meglio identificare lo stato del dissesto e dell’assetto geotecnico e la conseguente idoneità all’utilizzazione urbanistica.
- 2 Si ricorda, che al di là dei vincoli, delle prescrizioni e della normativa di piano, restano sempre valide e ad esse occorre sempre ottemperare, le normative di legge ed in particolare il D.M.14.01.2008 “Norme Tecniche per le costruzioni.

2bis Le definizioni delle classi di pericolosità geomorfologia e di idoneità di utilizzazione urbanistica indicate nelle presenti Norme sono da applicarsi anche in difformità delle indicazioni contenute nelle legende delle Tavole 6.7a Territorio - “*Carta di sintesi dell’idoneità alla utilizzazione urbanistica*” (scala 1:10.000) e Tavola 6.7b Concentrico - “*Carta di sintesi dell’idoneità alla utilizzazione urbanistica*” (scala 1:5000). Dette legende sono fatte salve unicamente per i simboli alfanumerici relativi alle Classi di idoneità.

### 3 **Classe 1**

Pericolosità geomorfologica ridotta

Aree idonee all’utilizzo urbanistico

Ai sensi della Circolare PGR.7/LAP7, la Classe 1 riguarda “*Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988*”, aggiornato con D.M.14.01.2008.

In questa classe sono state comprese tutte le aree nelle quali le indagini effettuate non hanno evidenziato condizioni di particolare instabilità di carattere geomorfologico tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico.

L’assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell’area e alla possibile presenza della falda freatica.

Fanno parte della classe 1 le aree pianeggianti della pianura ma anche aree della zona collinare, alla sommità degli alti terrazzi, caratterizzate da una moderata acclività, distanti da pendii interessati da fenomeni di instabilità e dissesto, rotture di pendenza ed orli di scarpata, e quindi in buone condizioni di stabilità generale.

L’edificazione in genere è attuabile senza l’adozione di particolari interventi costruttivi fatte salve locali situazioni caratterizzate da possibili ristagni idrici legati a sgrondo insufficiente e puntuale presenza di terreni con caratteristiche scadenti in quantità modesta.

L'eventuale saltuaria presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, come i depositi colluviali al piede delle scarpate che delimitano la fascia collinare, non concorre a definire in queste zone, per il particolare assetto topografico, una condizione di pericolosità geomorfologica e pertanto non pregiudica le scelte urbanistiche, ma l'edificazione può essere subordinata all'individuazione di idonee fondazioni in sede di indagine geologica e geotecnica da redigere, sempre per le nuove costruzioni ai sensi del D.M. 11.03.88 e finalizzata all'analisi della stabilità globale dell'insieme opera-terreno ed alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche del sottosuolo.

#### **4 Classe 2**

Pericolosità geomorfologica moderata

Aree in cui l'utilizzo urbanistico è sconsigliato senza l'adozione di specifici accorgimenti tecnici

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le situazioni geomorfologiche (sottoclasse 2°) ed idrologico-idrogeologiche (sottoclasse 2b) determinano condizioni tali da sconsigliarne l'utilizzo urbanistico senza l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di normativa ispirata al D.M. 11.03.1988 ed al D.M. 14-01-2008, realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

*Ai sensi della Circolare PGR.7/LAP7, la Classe 2 riguarda "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14-01-2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità."*

In tale classe ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico delle presenti norme e in coerenza con il DM 11 marzo 1988 e D.M. 14-01-2008 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R.45/89.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica individuate nelle Tav.6.7a e 6.7b, oltre alle norme generali sopra indicate, sono previste le seguenti norme specifiche per la Classe 2 che riguarda nello specifico pendii caratterizzati da modesta acclività, con modesta propensione al dissesto e/o possibile presenza locale di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, aree con condizioni di scarso drenaggio, aree soggette a modesti allagamenti con battente d'acqua di pochi centimetri.

In tali classi le prescrizioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc, soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee, di terreni geotecnicamente mediocri; dovranno inoltre verificare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.

Per le aree individuate a moderata inondabilità e pericolosità si rimanda a quanto previsto dall'art.18, comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, secondo cui il comune è tenuto ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

#### **4.1 Sottoclasse 2a**

Nella sottoclasse 2a rientrano ampi settori di zone collinari caratterizzate da condizioni geomorfologiche poco favorevoli. Si tratta nella maggior parte dei casi di versanti complessivamente stabili, ma caratterizzati da acclività media (15°-20°) che li rendono teoricamente vulnerabili e quindi poco idonei all'urbanizzazione. Quando queste aree si collocano al piede del rilievo possono presentare requisiti geotecnici scadenti in relazione alla loro origine come deposito colluviale.

Nei territori ricadenti nella sottoclasse 2a sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento delle costruzioni esistenti e la realizzazione di edifici accessori. Sono ammesse opere di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia interessanti edifici per attività agricole. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti, ecc.)

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 e risultare da un'indagine geomorfologico-geotecnica approfondita su un'area sufficientemente ampia per definire le tipologie e le modalità d'intervento che non dovrà incidere negativamente sulle aree vicine.

La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- caratterizzazione geotecnica dei terreni con verifica della stabilità dei versanti e definizione caratteristiche fondazionali
- indicazione delle eventuali opere atte alla prevenzione del dissesto idrogeologico, alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale diffuso ed incanalato, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

#### **4.2 Sottoclasse 2b**

Nella sottoclasse 2b sono comprese aree di fondovalle prossime ai corsi d'acqua naturali con possibilità di modesti allagamenti e difficoltà di deflusso in caso di eventi di piena eccezionali, ed aree sub-pianeggianti collinari prossime ai corsi d'acqua minori.

Si tratta di zone antropizzate a livello di cascinali agricoli, che comprendono una fascia pianeggiante in sinistra orografica del fiume Sesia ed alcune aree di minore estensione lungo i corsi d'acqua minori, torrenti Strona e Strego dove in genere sono rappresentate da aree disabitate o interessate da costruzioni isolate.



Nelle aree comprese in questa classe sono ammessi interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti e la realizzazione di edifici accessori. Sono ammesse opere di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia interessanti edifici per attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale e sconsigliata l'urbanizzazione ad altro titolo.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti, ecc.).

Ogni intervento antropico deve assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

Nei territori rientranti nella classe 2b la realizzazione di nuovi interventi edificativi, compresi quelli comportanti un ampliamento delle superfici esistenti, e le opere di modificazione morfologica, sono subordinati all'esecuzione di un'indagine geologica che verifichi:

- il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, indicando le eventuali opere di regimazione e difesa idraulica
- l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche.

## **5 Classe 3**

Ai sensi della Circolare PGR.7/LAP7, la Classe 3 riguarda *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio.”*

Pericolosità geomorfologica elevata.

Aree per le quali l'utilizzo urbanistico non è consentito.

Nella classe III sono comprese le porzioni di territorio in cui le caratteristiche geomorfologiche ed idrologico-idrogeologiche sono tali da impedirne l'utilizzo urbanistico. Sono aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli, legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti o all'azione diretta dei corsi d'acqua, siano esse non ancora edificate (sottoclasse 3a) oppure edificate (sottoclasse 3b).

### **5.1 Sottoclasse 3a**

Ai sensi della Circolare PGR.7/LAP7, la Classe 3a riguarda *“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali).”*

In questa classe sono presenti aree inedificate nell'ambito delle fasce di rispetto di corsi d'acqua demaniali.

Nelle aree comprese in Classe 3a sono ammessi solo i seguenti interventi i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto di energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;

- le opere attinenti alla regimazione all'utilizzo delle acque, comprese le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
- gli attraversamenti dei corsi d'acqua—minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal Piano;
- i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;
- le opere antincendio, gli interventi selvi-colturali e il mantenimento delle colture agricole o loro trasformazioni previa idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
- la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non ostacolino e/o modifichino il regolare deflusso delle acque.

Le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua classificate in Classe 3a costituiscono "disciplina vigente nelle diverse località" ai sensi del R.D.25/7/1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", così come normate dalla Circ.P.G.R.n.14/LAP/PET dell'8 ottobre 1998.

La sottoclasse 3a è stata a sua volta suddivisa in altre due classi in relazione alla natura del dissesto o della caratteristica geomorfologica che ne esclude l'utilizzo urbanistico e più precisamente è stata individuata una sottoclasse 3a1 dove l'impedimento è rappresentato dalla situazione del rilievo cui spesso si accompagnano depositi colluviali con scadenti caratteristiche geotecniche.

## **5.2 Sottoclasse 3a1**

Nella sottoclasse 3a1 rientrano quindi pendii acclivi ( $>20^{\circ}$ - $25^{\circ}$ ), in precarie condizioni di stabilità, frane non stabilizzate, versanti con fenomeni di dissesto diffusi, scarpate di trincee stradali ed autostradali. Sono inoltre inclusi settori di versante con condizioni morfologiche complesse ed interessate da deflussi idrici concentrati con fenomeni erosivi come le testate di impluvi.

Si tratta in ogni caso di aree non interessate da insediamenti di una certa entità.

Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli edifici preesistenti, rappresentati da edifici singoli e da piccoli fabbricati a servizio dell'attività agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo senza aumento di carico antropico. Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti.

Sono ammissibili la coltivazione e le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico esteso ad un intorno adeguato all'area
- caratterizzazione geotecnica dei terreni e verifica stabilità dei versanti
- indicazione delle eventuali opere adatte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale diffuso ed incanalato, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### **5.3 Sottoclasse 3a2**

Zone di fondovalle interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua e quindi esondabili e soggette ad erosione torrentizia, ivi comprese le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. L'estensione di queste zone è stata definita su base morfologica, idrologica e storica. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli edifici preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo.

Sono consentiti interventi di difesa idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Sono ammissibili gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione geomorfologica ed idraulica. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche
- indicazioni delle eventuali opere di difesa idraulica

### **5.4 Sottoclasse 3b**

Porzioni di territorio edificato nelle quali gli elementi di pericolosità geologica ed il rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nello specifico si tratta di modeste superfici limitate alle pertinenze di edifici a carattere produttivo (agricolo-industriale) che si trovano entro la fascia fluviale di tipo B e C oppure compresi nelle superfici inondate nell'alluvione nell'anno 1968, così come individuate nella carta degli allagamenti redatta dalla Banca dati Geologica Regionale.

In queste aree sono permessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione di tipo A senza aumento di carico antropico.

Sono consentiti interventi di difesa idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Sono ammissibili gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione geomorfologica ed idraulica.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche
- indicazioni delle eventuali opere di difesa idraulica.

Tale classe comprende le aree edificate, localizzate entro le fasce spondali dei corsi d'acqua e le zone limitrofe potenzialmente soggette a dinamica torrentizia di bassa e media energia e protette da opere di difesa non completamente adeguate.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione e difesa dell'edificio attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree ascritte alla classe 3b sono comunque sempre ammessi, per gli insediamenti preesistenti, interventi che non aumentino il carico antropico, così come definito nella D.G.R.n.64-7417/2014, Allegato A, Parte II, cap.7 e precisamente:

L'incremento di "carico antropico è indotto dagli "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""; di seguito, vengono richiamate le tipologie di intervento che determinano l'incremento di carico antropico, come definite al punto 7.1 della D.G.R. 64-7417/2014.

a) Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (rimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di mq.25.00, 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 poste in fregio a corsi d'acqua;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R.21/98, qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b) Costituisce un modesto incremento di carico antropico:

1. 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. recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quello residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambio di destinazione d'uso, solo a seguito degli approfondimenti di indagine di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I dell'Allegato alla D.G.R. 64-7417 del 07-04-2014;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di indagine di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I dell'Allegato alla D.G.R. 64-7417 del 07-04-2014, purché ciò avvenga senza incrementi della 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 superiori 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) Costituisce incremento di carico antropico:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., art. 21, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della Variante al piano regolatore 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 un “modesto incremento” di cui alla precedente lettera 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 alla precedente lettera b), punto 3;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. n. 20/2009.

A seguito dell'eventuale realizzazione dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi di nuova costruzione con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici.

6 *Definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua*

Si evidenzia che in ogni caso per i corsi d'acqua pubblici occorre fare riferimento alle prescrizioni del Regio Decreto 25 Luglio 1904, n° 523, Capo VII, che prevedono una fascia di inedificabilità assoluta della profondità di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua ed alle disposizioni impartite con la Circolare P.G.R. 14/LAP/PET del 08.10.1998.

7 *Direttiva Alluvioni e Piano di Gestione dei Rischi Alluvionali (P.G.R.A.)*

Per gli impianti già esistenti alla data di entrata in vigore del PAI nel quale si svolgono attività di lavorazione e trasformazione di inerti e di confezionamento conglomerati, ubicati in fascia C di PAI ed individuati nelle Mappe di pericolosità da alluvione del P.G.R.A. come “*Ambito di Frequenza rara*” i proprietari ed i soggetti gestori dell'impianto devono predisporre, anche ai fini del rinnovo dell'autorizzazione, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i sopra citati impianti e le operazioni in esso effettuate, da eseguirsi sulla base delle direttive di cui al comma 1 dell'art.38bis delle Norme di Attuazione del PAI.

Indipendentemente dalla classificazione di sintesi riportata sulle tavole grafiche, nelle fasce A e B del PAI si applicano le relative disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione PAI; alle aree H individuate nelle mappe di pericolosità del PGRA, ancorché esterne alle fasce A, B, C si applicano comunque le norme di fascia A.

## Art.20 - La Città virtuale

### 1 Definizione

Il Piano definisce Città virtuale un insieme di ambienti aventi diverse caratteristiche funzionali, storiche, architettoniche, naturalistiche, esistenti o in progetto, uniti da un unico percorso e finalizzati alla fruizione, nel tempo del non lavoro, della città e del territorio.

### 2 Obiettivo del Piano è creare luoghi di identificazione collettiva per lo svago, il loisir, la contemplazione, lo sport lungo un percorso parallelo al torrente Strona attraverso l'area agricola e l'area boscata.

Il percorso principale si sovrappone al sentiero di fondo valle del torrente Strona e tocca la Cascina Stronetta fino al confine con Sizzano ove è previsto l'insediamento del Golf. E' collegato all'abitato di Ghemme con un percorso ortogonale che collega la Cascina Stronetta con S.Fabiano e quindi con i luoghi caratteristici e storici fino al fiume Sesia.

Il progetto della città virtuale deve descrivere le diverse situazioni e contenere gli elementi per la definizione e l'attuazione nel tempo degli interventi da parte di soggetti sia pubblici che privati secondo il tracciato indicato nella tavola di Piano 1:10.000.

Il progetto deve essere promosso dall'Amministrazione comunale nella sua interessezza e può prevedere la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico interconnesse da un percorso pedonale e ciclabile. All'incrocio con le strade carrabili esistenti si devono prevedere parcheggi di sosta per le automobili. La progettazione deve tenere in altissima considerazione i valori ambientali e paesaggistici dei colli.

### 3 Il progetto della città virtuale viene approvato dal Consiglio Comunale e supportato da specifica Variante che vincoli le aree da destinare a servizi pubblici e/o convenzionati all'uso pubblico, nonché stabilisca i parametri per la realizzazione delle strutture destinate allo svago, al loisir ed allo sport; detto progetto e può essere attuato per parti. A tale progetto è allegata una convenzione programma all'interno della quale soggetti pubblici e privati si impegnano circa le modalità e i tempi di realizzazione degli interventi.

### 4 *All'interno della città virtuale il P.R.G. individua il Parco Archeologico e storico della collina, nonché i percorsi delle "religiosità popolari" quali i percorsi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio culturale della collettività di Ghemme.*

### 5 *All'interno della città virtuale il PRG individua altresì un ambito finalizzato a:* *1. alla creazione di un parco tematico dedicato alla figura di "Lupo Alberto" e di altri personaggi del suo fumetto;* *2. alla valorizzazione dei prodotti agricoli delle colline novaresi;* *3. alla conservazione dell'ambiente naturale e degli elementi caratterizzanti del paesaggio rurale;* *4. al recupero e alla valorizzazione dei nuclei esistenti (abitato di Strona, complesso di Stronetta, Castello Cavenago) così come previsto dagli art.14bis e 16 delle presenti Norme.*

- 6 Il progetto della “Città Virtuale” è illustrato nella scheda “Percorso Città Virtuale” facente parte dell’allegato alla Relazione Illustrativa e denominato “Ghemme: Proposte per l’arredo urbano e la riqualificazione degli spazi pubblici”.
- 7 E’ fatto divieto di realizzare nuovi manufatti edilizi *salvo quelli previsti nella fattoria “Lupo Alberto”*. Sui fabbricati esistenti, il cui utilizzo dovrà essere compatibile con quanto dichiarato nella scheda, non sono ammessi incrementi volumetrici *salvo impianti tecnici e tecnologici, locali tecnici, servizi igienici previsti per legge ed adeguamenti ai sensi del D.P.R. 384/’78 in merito all’abbattimento delle barriere architettoniche*. Il progetto della Città Virtuale è redatto ai sensi degli artt.38-39 e 40 della L.R.56/77. Gli interventi previsti dovranno essere verificati rispetto alle classi di idoneità prescritte nella Tav.6.7, “Carta di Sintesi”.

## **Art.21 - Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico**

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico.  
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione.  
Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.
- 2 L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico in ambiti di volta in volta definiti con particolare riguardo all'area di antico impianto, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime. I progetti dovranno tenere conto delle Progettazioni Costruttive di cui all'art.5. Inoltre quando si provvede a realizzare opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo occorre tenere conto degli indirizzi seguenti:
  - 1) riqualificazione degli spazi pubblici del Ricetto e delle aree pubbliche limitrofe
  - 2) qualificazione degli spazi pubblici: i tracciati della fossa comunale e della roggia canturina e roggia Mora, strade, viali e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali, la definizione delle piste ciclabili e gli spazi pavimentati pubblici e privati;
  - 3) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;
  - 4) localizzazione di eventuali parcheggi collettivi con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
  - 5) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico.
- 3 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del piano, proposte dai privati e verificate dall'Amministrazione all'atto del rilascio dell'autorizzazione o concessione.



## Art.22 - Norme di tutela ambientale e compensazione ambientale

- 1 Le norme del presente articolo si applicano in tutte le aree del territorio comunale e riguardano:
- 2 a) Modifiche dell'assetto del suolo.  
In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata ad eccezione di quanto ammesso dal D.Lgs. 380/2001 e s.m.i. in merito ai movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvopastorale.
- 3 Nell'area agricola è vietata l'attività estrattiva di cava, fatta eccezione per le bonifiche agrarie per la realizzazione di livellamenti agricoli con asportazione di materiali, ancorché sia ampiamente documentata la necessità di procedere all'intervento per la realizzazione di sistemi di irrigazione a scorrimento e previa verifica del livello di profondità. Le bonifiche agrarie devono essere autorizzate dal Consiglio Comunale e dalla Regione tramite convenzione. E' consentito il deposito degli inerti legato alla durata temporale della bonifica agraria. E' fatto obbligo di accantonare e conservare il terreno di scotico per una altezza di mt.0,80 che dovrà essere riposizionato sul terreno agricolo a conclusione della bonifica effettuata.
- 4 Sono vietate attività sportive che possono arrecare rumore o inquinamento ambientale e in particolare esercitare attività sportive con mezzi meccanici fuori strada se non nell'area a ciò preposta.
- 5 b) Tutela delle alberature e del verde in genere  
E' vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di ogni genere di materiali. E' vietato tagliare le alberature di pregio preesistenti senza la previsione di contestuale reimpianto e previa autorizzazione comunale.
- 6 In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare nella misura massima possibile tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- 6 Fuori dalle aree urbanizzate o da urbanizzare non sono ammesse insegne pubblicitarie: è ammessa la sola segnaletica pubblica.
- 8 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate, nel rispetto di quanto prescritto all'art.5. Nelle aree oggetto di intervento le piantumazioni dovranno essere realizzate con le specie vegetali autoctone evitando le specie esotiche invasive del Piemonte contenute negli elenchi regionali di cui alla D.G.R.n.33-5174 del 12.06.2017. **Il progetto edilizio finalizzato al rilascio dei titoli abilitativi per la nuova costruzione dovrà contenere una specifica relazione relativa alla posa del verde di nuovo impianto che tenga conto del potenziale allergenico delle piante e/o arbusti da posizionare in sito**
- 9 E' fatto divieto di abbattere alberi monumentali e/o di specie di pregio nonché la rimozione di filari che assumono valore di tipo paesistico-ambientale-testimoniali esistenti in ambiti esterni alle aree boscate. In caso di situazioni che possono determinare rischio per l'incolumità di strutture e persone la richiesta di autorizzazione al taglio dovrà essere supportata da idonea documentazione agronomica

- 10 Per la costruzione di nuove strutture produttive e/o edifici di nuova realizzazione sono ammesse pareti perimetrali vetrate di ampia superficie a condizione che siano realizzate con materiali non riflettenti o totalmente trasparenti.
- 11 Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire l'invarianza idraulica e la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche dimostrando che l'intervento non comporta la riduzione dei tempi di corrivazione, l'aumento della velocità dei deflussi e l'aumento della portata delle acque superficiale nella sezione di recapito a valle degli interventi.  
**Per interventi che comportano una riduzione della permeabilità al suolo minore o uguale ad a 100 mq tale norma è soddisfatta da una dichiarazione del Progettista che le acque meteoriche vengono infiltrate totalmente nel sottosuolo, senza recapito nei ricettori e senza costituire pericolo per i lotti limitrofi. Dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all' art 104 comma 1 del D.Lgs 152/06 e smi applicando a titolo precauzionale le normetecniche generali di cui all' allegato 5 della Deliberazione Comitato per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977.**
- 12 Tutte le aree classificate all'interno dello strumento urbanistico vigente che risultino del tutto o in parte esterne all'impronta CSU individuata dal Monitoraggio regionale sul consumo di suolo dell'anno 2015 devono, in sede di rilascio del titolo abilitativo, produrre anche la documentazione relativa alla compensazione che dovrà essere effettuata per una superficie pari a quella resa impermeabile dall'intervento autorizzato all'interno del lotto edificabile.  
Tale compensazione potrà essere attuata:
- a) sugli ambiti boscati posti ad est dell'abitato di Ghemme (individuati anche negli strumenti di pianificazione sovraordinata come Aree colturali a forte dominanza paesistica). Gli interventi devono essere rivolti al recupero della vegetazione ripariale presente sulle sponde fluviali lungo i Torrenti Strona e Strego, all'interno dell'alveo e nelle zone comprese in una fascia minima di mt.10,00 dal filo della sponda. Tale fascia potrà essere implementata in funzione dalla situazione orografica dell'area di intervento.
- b) sull'area speciale di recupero ambientale e le aree boscate di proprietà comunale, localizzate l'una lungo l'argine del fiume Sesia e limitrofa all'area dei laghetti artificiali, le altre nella zona collinare.
- Sulle aree di cui ai precedenti punti a) e b) gli interventi selvicolturali di compensazione sono subordinati al rispetto della disciplina del "Regolamento forestale di attuazione dell'art.1 della L.R.10 febbraio 2009, n.4" approvato con DPGR del 20.09.2011 n.8/R con particolare riguardo alla tipologia di rimboschimento e miglioramento boschivo da attuarsi con specie autoctone adatte alla stazione di provenienza idonea, così come indicato nell'allegato C, Tabella 1 del succitato Regolamento. Essi dovranno essere eseguiti mediante la realizzazione dei seguenti interventi:
- taglio della vegetazione arborea degradata,
  - diradamento e sistemazione delle scogliere,
  - rimboschimento con specie autoctone di provenienza locale con esclusione delle specie vegetali esotiche invasive;
  - miglioramento boschivo, reimpianto e ricespugliazione;
  - conservazione della funzione di stabilità *idraulica nelle aree di classe di pericolosità geologica IIIA mediante* taglio manutentivo della vegetazione, taglio delle piante inclinate o instabili che possano cadere nell'alveo, taglio della vegetazione forestale che possa essere esposta alla fluitazione in caso di piena ordinaria o straordinaria;

- ripristino delle strutture irrigue private e/o consortili che costituiscono attingimenti storici, loro ripristino ove necessario per la coltivazione dei vigneti garantendo il mantenimento del deflusso minimo vitale.

- c) sul Varco 15, definito dallo Studio Novara in Rete, individuato graficamente nelle tavole di Variante, è possibile effettuare interventi compensativi riguardanti la posa di dispositivi ottici di dissuasione per la fauna terrestre e/o di bande sonore lungo la S.P.299 delle Valsesia, secondo quanto indicato nella Scheda B-Varco V15 dello Studio di fattibilità per la definizione della Rete Ecologica in Provincia di Novara. La compensazione da attuare con la posa dei dispositivi da collocare in opera dovrà essere quantificata indicando la misura della superficie da compensare rapportata al costo di intervento sulle aree a) e b) (desunto dall' Elenco prezzi unitari di cui alla D.G.R.N.6-6435 del 2.2.2018 - Sistemazione, recupero e gestione del territorio e dell'ambiente) e tradotte nel costo dei dispositivi.
- 13 Gli interventi compensativi possono essere eseguiti direttamente dal concessionario provvederà ad allegare alla richiesta di titolo abilitativo l'accordo con la proprietà dell'area interessata dall'intervento di compensazione.  
Qualora il concessionario non ritenesse di procedere direttamente alla realizzazione dell'intervento di compensazione, è ammessa - mediante la sottoscrizione di convenzione - la corresponsione al Comune del Contributo di compensazione ambientale che sarà quantificato con le modalità sopra indicate.  
Sarà cura del Comune provvedere all'intervento di compensazione ad esso conseguente nelle aree di cui alle lettere a), b) o c)."

## **Art.23 - Bonifica ambientale**

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale puntualmente allegata al progetto redatto ai fini autorizzativi.
- 2 A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG.
- 3 La convenzione allegata al piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato ex art.49 comma 5 4 della L.U.R. regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale.  
Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione degli interventi edilizi e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.



## **TITOLO V**

### **Prescrizioni particolari**





## Art.24 - Fasce di rispetto e vincoli

- 1 Il P.R.G. individua le fasce di rispetto sulle tavv.5.1 e 5.2 Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:10.000.
- 2 Tali fasce assumono l'indice di edificabilità delle aree normative in cui ricadono, ma sono inedificabili.
- 3 Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 Il Piano istituisce una fascia di rispetto di 10 metri dalle sponde lungo il corso della roggia Mora, e della roggia Canturina e del Canale Crespi in uscita dal Laghetto, fino allo stabilimento Crespi detto Nuovo, all'esterno del perimetro del Centro abitato.  
In tale fascia di rispetto, se non classificata in classe geologica III:
  - è fatto divieto alterare morfologicamente i luoghi con particolare riferimento ad ogni tipo di attività estrattiva;
  - le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle agricole-forestali;
  - gli interventi edilizi devono essere esclusivamente indirizzati al recupero e riutilizzo funzionale del patrimonio esistente, con vincoli tipologici mirati ad un coerente inserimento paesaggistico.
- 5 Le fasce di rispetto nelle aree normative disciplinate agli artt.14bis (aree agricole), 15 (aree boscate), 16 (aree colturali a forte dominanza paesistica), 17 (Area riserva naturale delle Baragge) devono avere la seguente profondità:
  - rete autostradale mt.60 nel rispetto degli art.16 e 18 del D.Lgs.n.285/1992 Nuovo Codice della Strada e degli art.26 e 28 del Regolamento attuativo, DPR n.495/1992. La profondità di detta fascia dovrà essere sempre verificata in sede di singolo intervento interferito e rispettata anche se in difformità dalla rappresentazione cartografica di Piano.”
  - strade provinciali: mt.30
  - strade comunali: mt.20.Nelle restanti aree normative le fasce di rispetto (distanza dal filo stradale) sono disciplinate dalla normativa di PRG.  
Nelle fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole di piano sono consentite nel rispetto delle prescrizioni del nuovo codice della strada e dell'art.19bis, le seguenti opere:
  - a) impianti di distribuzione dei carburanti con relative opere accessorie, parcheggi pubblici e/o privati ed attrezzature al servizio della circolazione;
  - b) pensiline di ingresso di edifici e a protezione di aree a parcheggio e a protezione delle fermate dei mezzi di trasporto pubblici;
  - c) recinzioni a giorno che non ostriscano la visibilità;
  - d) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici, parcheggi;Nelle fasce di rispetto autostradali non sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lettere c) e d), mentre per le opere di cui alle lettere a) e b) solo se non costituiscono edificazione e/o siano a servizio dell'utenza autostradale.  
Tali interventi non devono essere di ostacolo ad eventuali successivi potenziamenti degli assi viari.  
Devono comunque essere rispettate le prescrizioni contenute nel 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.

6 L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16.6.1927 n.1766 approvato con R.D. del 26.2.1928 n.932 ulteriormente precisato, con specifico riferimento all'esercizio delle funzioni, alla Circolare PGR n.20/PRE-DI del 30.12.1991 e successive integrazioni pubblicata sul B.U.R. n.10 del 12.3.97.

6bis Le aree archeologiche oggetto di vincolo e/o dichiarate a rischio archeologico dalla Soprintendenza Archeologica del Piemonte sono graficamente individuate nell'**Allegato A**-Fasce di rispetto e vincoli. Individuazione aree a rischio archeologico e aree oggetto di vincolo ministeriale" alle presenti Norme.

In particolare:

- Le aree a rischio archeologico sono individuate con i numeri 1, 2 e 3 nel succitato **Allegato A**. Tutti i lavori pubblici e privati che apportino rilevanti modifiche allo stato dei suoli, con particolare riguardo ai lavori all'interno delle aree di antico impianto o alle ristrutturazioni e bonifiche agricole, nonché alle coltivazioni di cava, devono essere comunicati preventivamente (giorni 30) alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte.
- Le aree vincolate ai sensi del Decreto Ministeriale 9 agosto 1989 sono censite al Fg.22, mappali nn.102, 169, 496, 170, 172, 176, 175, 508 del Catasto Terreni del Comune di Ghemme (reg.Roncati-Poncioni) e indicati con il numero 4 nel succitato **Allegato A**. Ogni intervento di tipo trasformativo, anche agrario, è sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legislazione vigente in materia. Dette aree sono inoltre sottoposte alle Prescrizioni di cui all'art.23, comma 7, del PPR.

7 Le fasce di rispetto del pozzo dell'acquedotto comunale *ubicati in Località Pralini, e in via Dante Alighieri*, sono definite ai sensi del D.Lgs.n.152 dell'11.05.99 e successive modifiche ed integrazioni; dette fasce sono state ridefinite con Determina Dirigenziale Regionale n.50 del 5 marzo 2003 e pubblicata sul Supplemento Ordinario n.1 al Bollettino Ufficiale n.23. Nelle zone di rispetto ristretta e allargata individuate nelle Tavole di Azzonamento delle aree urbanizzate sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art.6 del Regolamento regionale n.15/R/2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano "(L.R.29 dicembre 2000 n.61 e art.94, del Decreto Legislativo n.152/2006 e s.m.i.)

*Le fasce di rispetto del nuovo pozzo in regione campo sportivo sono state ridefinite da acque NO e VCO e recepite da parte comunale con la variante parziale n.1/2013.*

*Il pozzo di via Dante Alighieri, In caso di dismissione dall'uso potabile, sarà mantenuto aperto ai soli fini antincendio e di protezione civile; in questo caso le fasce di rispetto decadono.*

*Nelle fasce di rispetto graficamente individuate, in caso si interventi sulle aree da esse interferite, valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento regionale n.15R/2006."*

*Il pozzo di via Dante Alighieri, In caso di dismissione dall'uso potabile, sarà mantenuto aperto ai soli fini antincendio e di protezione civile; in questo caso le fasce di rispetto decadono.*

*Nelle fasce di rispetto graficamente individuate, in caso si interventi sulle aree da esse interferite, valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento regionale n.15R/2006.*

7bis Aree di ricarica degli acquiferi profondi

Sono fatti salvi i contenuti di cui alla D.G.R.n.12-6441 del 02.02.2018 di approvazione della "Disciplina regionale ai sensi dell'art.24, comma 6, delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R.n.117-10731 del 13.03.2017", nonché la Perimetrazione delle Aree di ricarica degli acquiferi profondi, approvata con Determina Dirigenziale n.268 del 21.07.2016, che costituisce **Allegato A3** alle presenti Norme. Gli interventi ricadenti all'interno di tale perimetrazione dovranno rispettare i contenuti della D.G.R. sopra citata.

- 7 ter La fascia di rispetto del Cimitero è graficamente individuata sulle Tavole della serie 3 ai sensi dell'art.27, commi 6, 6bis, 6ter, 6quater e 6 quinquies della L.R.56/77 e s.m.i.
- 8 L'edificazione all'interno delle fasce di rispetto ferroviarie (m.30) è disciplinata dal D.P.R.n.753/80 dell'11.7.80 e dall'art.27 L.R. 56/77 e s.m.i. Ai sensi dell'art.60 del DPR sopra richiamato sono consentite deroghe nel rispetto della distanza minima da confine, così come disciplinata dal presente PRG nelle diverse aree normative.
- 9 La fascia di rispetto intorno a discariche e impianto smaltimento rifiuti è di mt.1000.
- 10 Il territorio comunale risulta interessato dalla rete di metanodotti di distribuzione della Rete Gas, le cui fasce di rispetto sono definite ai sensi del D.M.17.04.2008 e, per il comune di Ghemme, corrispondono a mt.13,50 misurati ortogonalmente dall'asse della tubazione.  
Per la Rete Gas metano in acciaio sita in via Lungo Mora e fino alla Cabina RE.MI. è prevista una fascia di rispetto di mt.7,50 su entrambi i lati della tubazione esistente.”  
E' prescritto il rispetto della normativa tecnica di sicurezza in caso di rilascio di titoli abilitativi, di nullaosta e di comunicazioni comunali per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.), nonché l'obbligo di prendere contatti con il Concessionario della Rete Gas per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi.
- 11 Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalla Legge quadro n.36 del 22.02.2001 e dai successivi Decreti applicativi. In particolare, le fasce di rispetto degli elettrodotti sono calcolate ai sensi del D.M.29.05.2008 nell'ambito dei procedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione di nuove opere poste all'interno di tali fasce di rispetto, con le limitazioni previste dallo stesso Decreto.
- 12 Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuati nel PRG sono normati dall'art.29 della L.R.56/77 e s.m.i.; all'interno di dette fasce, calcolate dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, è vietata ogni nuova edificazione, nonché le relative opere di urbanizzazione.  
I corsi d'acqua pubblici, anche in difformità di rappresentazione cartografica, hanno una fascia di inedificabilità assoluta della profondità di 10 metri, ai sensi del Regio Decreto 25 Luglio 1904, n.523, Capo VII; per detti corsi d'acqua è fatto obbligo del rispetto dell'art.142 del D.Lgs.n.42/2004.
- 13 Sono inedificabili tutte le aree, nonché le fasce di rispetto dei corsi d'acqua che ricadono all'interno della classe 3 e relative sottoclassi, individuate ai sensi della Circolare PGR 7/LAP/96, nelle tavole 6.7a e 6.7b-Carta di sintesi all'idoneità dell'utilizzazione urbanistica, scala 10.000 e 1:5.000 del PRG.
- 14 Per tutte le destinazioni d'uso assentite nel PRG è fatto obbligo della preventiva osservanza delle prescrizioni determinate dalle classi di edificabilità geologica; gli elaborati geologici, in caso di limitazioni derivanti dalle classi geologiche, prevalgono sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica; per tutte le aree è richiesto il rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati Tav.V-RGA e Tav.V-RGS.

- 15 Ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i., art.8, c.4A, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R.n.383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art.1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.
- 16 In ottemperanza all'art.2.8, del PTP, è definito il corridoio ecologico già esistente ai lati della Roggia Mora e del Canale Mora per il quale si prescrive l'inedificabilità con l'obbligo di mantenere:
- il corso d'acque ed i manufatti che ne regolano il deflusso;
  - le piantumazioni e la vegetazione esistenti che costituiscono elemento ambientale qualificante la via Lungo Mora Inferiore, la via Lungo Mora Superiore e la via Vecchia per Sizzano; in caso di documentata necessità tali elementi vegetali potranno essere sostituiti con altri della stessa essenza;
  - l'elemento ligneo di protezione che corre lungo le vie sopra citate, che potrà - se necessario - essere sostituito con altro di dimensione, fattura e materiale analogo.
- 17 Lo "*Studio Novara in rete*" (redatto dalla Provincia di Novara, con presa d'atto regionale di cui alla D.G.R. del 27.02.2017 n.8-4704) individua nel comune di Ghemme il Varco 15, che è graficamente riportato sulla Tav.V-3c dello strumento urbanistico comunale. Per tale Varco è fatto divieto di trasformazione urbanistica e fatto obbligo di mantenimento della destinazione agricola e/o a verde esistente. Dovrà inoltre essere garantito il mantenimento della funzionalità ecologica sia attraverso l'allontanamento degli interventi edificatori che con la possibilità di realizzare miglioramenti del Varco mediante interventi di compensazione ambientale.
- 18 In sede di rilascio dei titoli abilitativi i contenuti del PTR, approvato con D.C.R.n.122-29783 del 21.07.2011, dovranno essere verificati garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NTA dello stesso PTR.
- 19 Le previsioni dello strumento urbanistico devono rispettare le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R.n.233-35836 del 3.10.2017, 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-commi 9 e 10, all'art.16-commi 11, 12, e 13, all'art.18-commi 7 e 8, all'art.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, nonché nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, sezione "Prescrizioni specifiche" - Schede relative a ciascun bene. In caso di contrasto risultano prevalenti le norme del Piano Paesaggistico regionale sopra citate.
- 20 Su tutto il territorio comunale ricompreso nelle destinazioni d'uso di cui agli art.14, 15, 16 e 17 è vietata la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

## **Art.25 - Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante**

- 1 L'Amministrazione Comunale può a proprio insindacabile giudizio consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (vendita stagionale di fiori e piante, di prodotti tipici locali, ecc.), di strutture chiuse temporanee o stagionali, o dehors ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc., su aree pubbliche, private o vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici, nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R.n.85-13268 del 8.2.2010, nel rispetto dei seguenti parametri:  
Indice di edificabilità fondiaria max: 0,3 mq/mq  
Rapporto di copertura max: 30%  
Altezza max: mt.5, libera per pensiline  
N.ro piani max: 1  
Distanza da confini: mt.5  
Distanza dalle strade: mt.5 o maggiori distanze se indicate in cartografia (tav. "Vincoli e fasce di rispetto").  
Le stazioni di autoservizio non sono consentite nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico. Gli impianti di distribuzione di carburante esistenti sono graficamente individuati nelle tavole di Piano Regolatore. Sono consentiti nuovi impianti se coerenti con le Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e ammodernamento della rete distributiva dei carburanti di cui alla L.R.n.14 del 31.5.2004 ed ai suoi provvedimenti attuativi.
- 2 Nel caso di interventi da effettuarsi su aree di proprietà pubblica dovranno essere osservate le modalità di assegnazione stabilite dalla vigente normativa in materia e da eventuali regolamenti comunali di attuazione della stessa.



## **TITOLO VI**

### **Disposizioni transitorie e finali Allegati prescrittivi**





## **Art.26 - Facoltà di deroga**

- 1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art.14 del D.P.R.380/2001 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge.
- 2 Sono fatti salvi i contenuti della Legge 12.7.2011 n.106 relativa agli Interventi edilizi in deroga da applicarsi con i chiarimenti formulati nel Comunicato dell'Assessore regionale pubblicato sul B.U.R.n.42, Supplemento n.2 del 16.10.2014.  
In ottemperanza a detto Comunicato si ribadisce che non è ipotizzabile compatibilità o complementarietà fra destinazione d'uso agricola e altre destinazioni e quindi non sono ammissibili trasformazioni nel territorio agricolo effettuate in applicazione della legge n.106/2011 e smi.

## **Art.27 - Norme transitorie**

- 1 Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
- 2 a) le aree soggette a Piani esecutivi, approvati in data anteriore all'adozione del presente P.R.G., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente dette aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.
- 3 b) Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del nuovo P.R.G., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, mentre decadono quelle che risultino in contrasto con le previsioni di Piano, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio lavori, o altro termine espressamente previsto nella concessione edilizia o proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare della concessione debitamente comprovati ed accettati dalla Commissione Edilizia comunale.
4. Il territorio del Comune di Ghemme risulta interessato dal Piano Stralcio delle fasce Fluviali (PSFF) approvato dall'autorità di Bacino del Fiume Po con D.P.C.M. del 24.7.1998 e dal Piano di assetto idrologico (PAI) approvato D.P.C.M. del 24.5.2001 che pongono le limitazioni esplicitate nella Carta di Sintesi dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica facenti parte integrante del Piano Regolatore.

## **Art.28 - Norme abrogate**

- 1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.
- 2 Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto con il R.E. ove specificamente indicato e con le norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene ed a carattere urbanistico del Regolamento di Polizia Rurale corrispondenti.

## **Art.29 - Consultazione delle tavole di Piano**

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevale l'informazione delle tavole alla scala di maggior dettaglio.
- 2 Per le parti non oggetto della Variante strutturale n.1/2016, in caso di contrasto tra le tavole trasposte su supporto informatico e gli elaborati grafici cartacei si ritengono valide le tavole del PRG approvato da parte regionale, così come modificate dalle Varianti parziali, vigenti al momento dell'adozione della Variante n.1/2016.

### **Art.30 - Allegati prescrittivi**

- 1 Gli Allegati di seguito riportati e costituiscono prescrizioni da attuare nell'applicazione delle Norme di Piano per le aree da essi interessate.
- 2 Detti Allegati costituiscono riferimento normativo, qualitativo e quantitativo nell'attuazione degli ambiti e delle aree in essi contenute e sono composti da:
  - Allegato A:** "Fasce di rispetto e vincoli. Individuazione aree a rischio archeologico e aree oggetto di vincolo ministeriale." Documento della Soprintendenza Archeologica del Piemonte e relative tavole ad esso allegate (Art.24, comma 6bis)
  - Allegato A1:** Schede normative delle "Aree di trasformazione all'interno delle "Aree di Antico impianto" (art.9, punto C.3)
  - Allegato A2:** Elenco dei beni culturali ed architettonici redatto ai sensi della Legge 35/95.
  - Allegato A3:** Aree di ricarica degli acquiferi profondi (art.24, comma 7bis)
  - Allegato B:** Ricetto: Stralcio Planimetrico Prescrittivo (art.9, punto C.2.)
  - Allegato C:** Aree residenziali di nuovo impianto (art.10, punto 2.4):
    - Allegato C1 - Area via Lungo Mora Inferiore
    - Allegato C2 - Aree di via Romagnano
  - Allegato D:** Aree produttive (art.11, punti 3.2. e 3.3)
    - Allegato D1: Area di completamento e di nuovo impianto Loro Piana (art.11, punto 3.2.1)
    - Allegato D2: Area SUE Topaldo- Schema planimetrico-normativo (art.11, punto 3.3.1)
  - Allegato E:** Parco delle Esposizioni (art.13):
    - Allegato E1: Area Parco delle Esposizioni 1 (punto 2.1)
    - Allegato E2: Area Parco delle Esposizioni 2 (punto 2.2)
- 3 I singoli allegati contengono elaborati grafici di riferimento, prescrizioni e quantificazioni a cui attenersi nella redazione de progetto urbanistico o edilizio.

**Allegato A** - “Fasce di rispetto e vincoli. Individuazione aree a rischio archeologico e aree oggetto di vincolo ministeriale.” Documento della Soprintendenza Archeologica del Piemonte e relative tavole ad esso allegate (Art.24, comma 6bis)



*Legittimato*

Mod. 800

TORINO, 11

24 GIU 1985

19

*Istero per i Beni Culturali  
e Ambientali*  
DIRETTORE REGIONALE  
DEL PIEMONTE - TORINO  
Via S. Giovanni 2



SINDACO

del Comune di Ghemme

28074 GHEMME

N° 4270

*Allegato*

*Richiesta al Foglio del  
Div. ...*

N°

OGGETTO: GHEMME - SIZZANO: P.R.G.I.

*Verifica*

COMUNE DI GHEMME

P.R.G. N. 1038 CAT.

*Ver*

AL SINDACO

del Comune di Sizzano

28070 SIZZANO

Avendo esaminata la cartografia relativa all'azzoneamento pre-  
visto dal PRGI, si sottolinea la notevole importanza archeologica del  
territorio interessato dallo strumento urbanistico con particolare ri-  
guardo per il comune di Ghemme.

La concentrazione dei rinvenimenti, a partire dal secolo scor-  
so fino ai tempi più recenti, conferma la coincidenza dell'area comuna-  
le attuale con quella del vicus Agaminus tramandatoci dalle fonti.

Si sottolinea inoltre che i Comuni debbono segnalare preventi-  
vamente, tutti i lavori pubblici (anche ai sensi delle circolari della  
Presidenza del Consiglio dei Ministri del 20/4/1982 e del 24/6/1982 dif-  
fuse dalla Prefettura) e che apportino rilevanti modifiche dello stato  
dei suoli con particolare riguardo ai lavori in Centro Storico o alle  
ristrutturazioni e bonifiche agricole nonché alle coltivazioni di cava.

Per un più preciso inserimento nelle norme del P.R.G.I. si se-  
gnalano nella cartografia allegata le seguenti zone in cui, per documen-  
tazione d'archivio o recenti rinvenimenti, esiste una forte probabilità  
di individuazione di aree archeologiche:

A) COMUNE DI GHEMME

- 1) Centro Storico - I rinvenimenti epigrafici e di sepolture di età  
romana effettuati sullo scorcio del secolo scorso confermerebbero  
l'identità dell'area comunale attuale con quella del vicus romano.
- 2) Fascia precollinare orientale (comprendente le aree E e le zone G,  
F e D dell'azzoneamento del P.R.G.I.). Gli scavi, effettuati nel  
corso del 1983-84 tra via Novara e la circonvallazione, con indi-

./.

**DE**

Est. No.

*Allegati.*

*[Signature]*

Risposta al Foglio del  
Dio. L.

OGGETTO:

- viduazione parziale di strutture a carattere abitativo di età romana, fanno ritenere di particolare interesse l'area suddetta anche in considerazione della ancora limitata urbanizzazione.
- 3) Area compresa tra la ferrovia Novara-Varallo e la Roggia Mora. I ritrovamenti effettuati durante la realizzazione della ferrovia indicano anche quest'area come di possibile localizzazione di necropoli riferentesi ad un arco cronologico dal II al IV sec. d.C.
- 4) Area Collinare - Per quanto riguarda la localizzazione di officine litiche ed abitati dal Paleolitico Medio all'Età del Bronzo si fa riferimento a quanto già comunicato con nota prot. 3567 del 13/6/84, di cui si allega copia.

B) COMUNE DI SIZZANO

Per il Comune di Sizzano, essendo noti rinvenimenti di numerose tombe e di un piccolo deposito di anfore la cui ubicazione è sempre stata indicata fino ai recenti anni '50 soltanto con la dizione "terreni del Conte Gibellini", peraltro non altrimenti localizzabili da parte di questo ufficio, si prega l'amministrazione di voler cortesemente comunicare l'esatta ubicazione dell'area nell'ambito della cartografia di PRGI al fine di permettere interventi di tutela anche in sede di strumento urbanistico.

Per le aree sopradette si ritiene opportuno che venga inserita nella normativa generale di PRGI una norma che preveda la consultazione preventiva di questo ufficio per opere che comportino scavi, al fine di consentire accertamenti preliminari e controlli in corso d'opera da parte dell'ufficio scrivente.

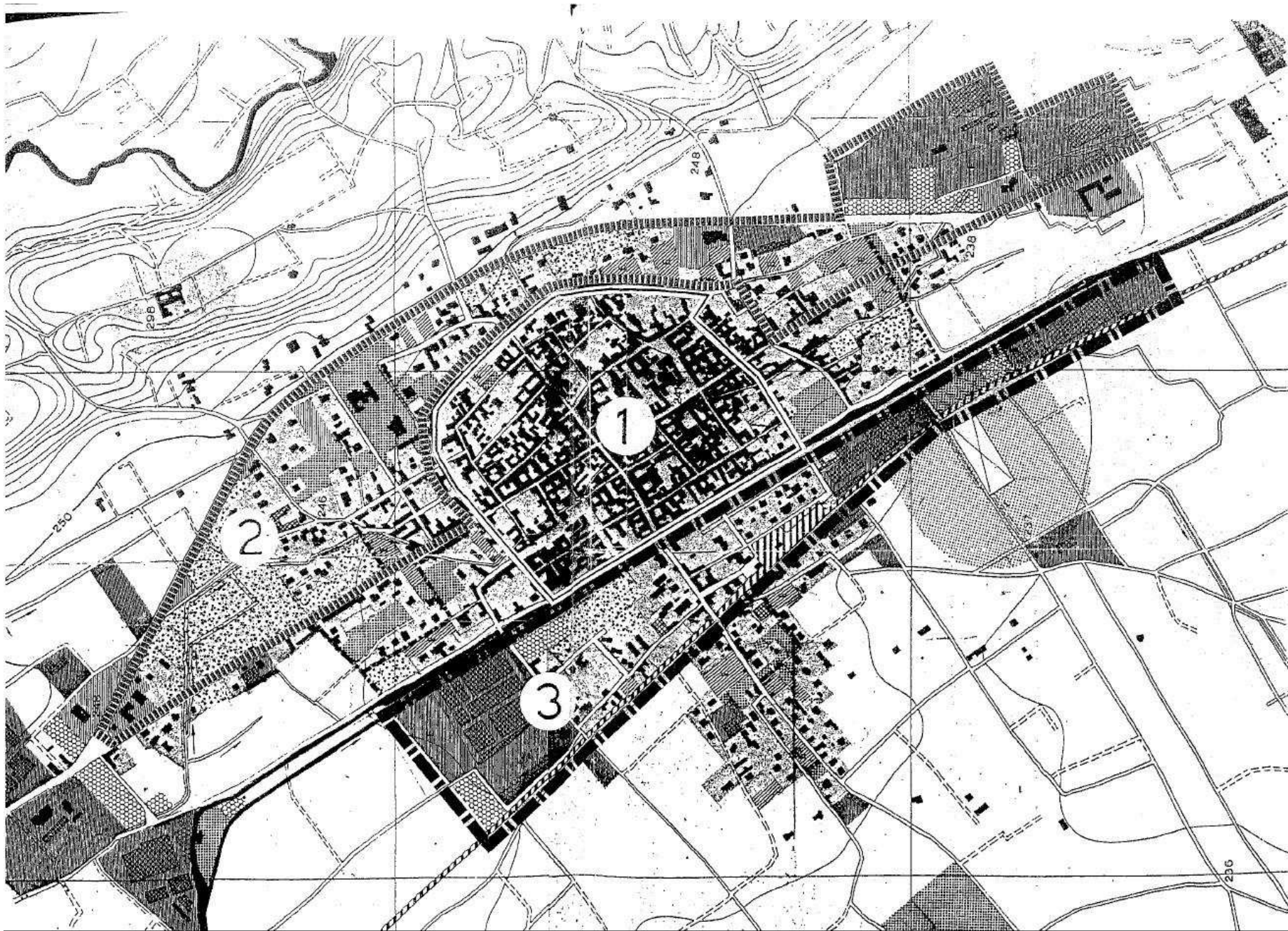
Si ricorda infine che ogni rinvenimento occasionale deve essere prontamente segnalato a questo ufficio ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, art. 48 con la sospensione dei lavori nell'area interessata.

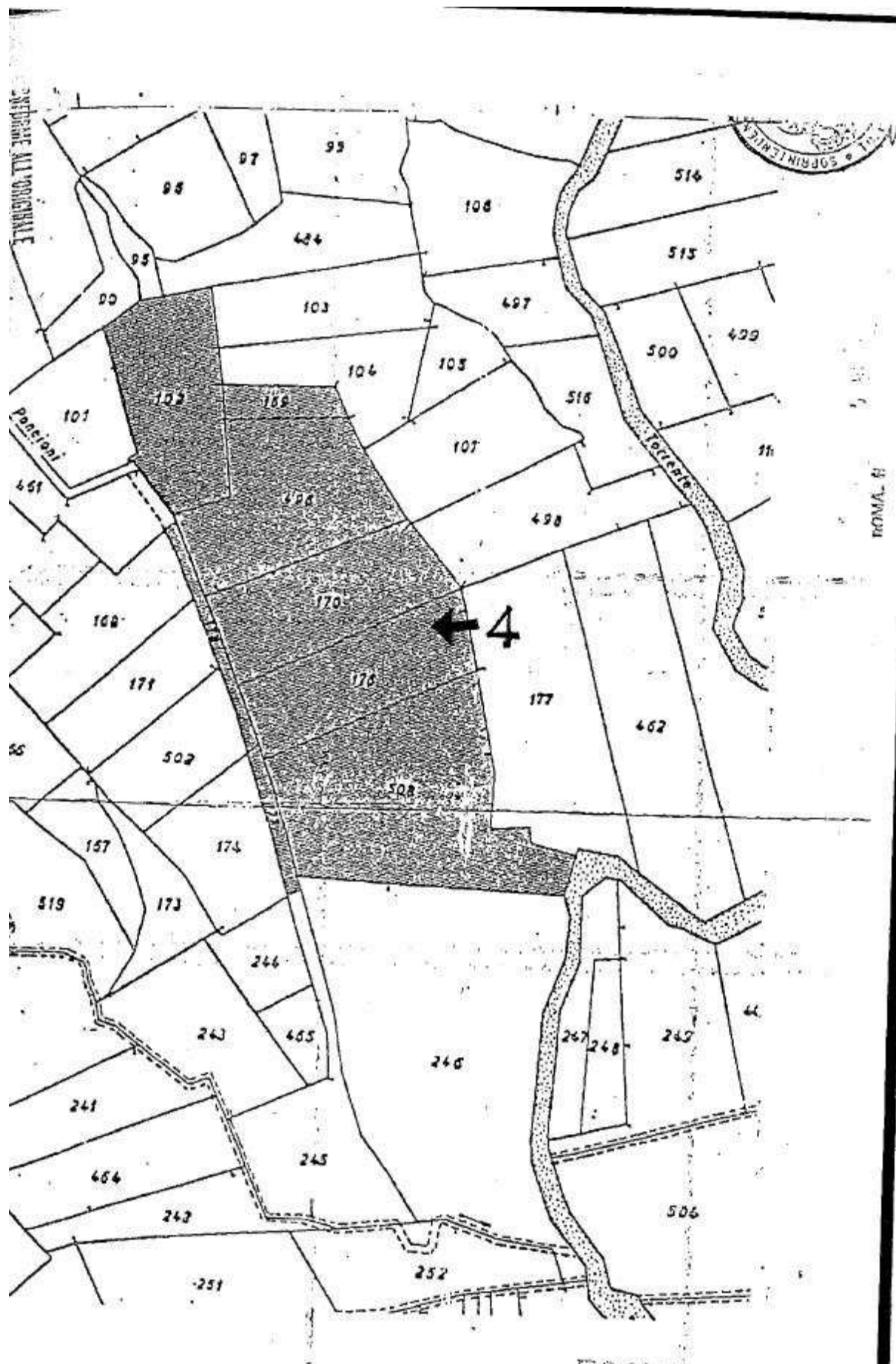
Restando in attesa di un cortese riscontro, si ringrazia per la collaborazione.

GSP/rc

IL SOPRINTENDENTE  
(Dott.ssa Liliana MERCANDO)









*Ministero*

*per i beni e le attività culturali*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E  
PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BIELLA, NOVARA,  
VERBANO-CUSIO-OSSOLA E VERCELLI

Novara, 21.12.2018

Comune di Ghemme

pec: [municipio@pec.comune.ghemme.novara.it](mailto:municipio@pec.comune.ghemme.novara.it)

mail: [m.poletti@comune.ghemme.novara.it](mailto:m.poletti@comune.ghemme.novara.it)

Prot. n. 15530

Cl. 34.19.01/f. 364

**AMBITO E SETTORE:**  
**DESCRIZIONE:**

**Tutela archeologica**  
**GHEMME (NO). Variante strutturale n. 1/2016 al PRGI vigente.**  
**Convocazione della 1° Riunione della 2° Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, adottata dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 188 del 16.11.2018, in data 20.12.2018.**

**DATA RICHIESTA:**

**data di arrivo richiesta 16.11.2018 (vs. prot. E 8616 del 16.11.2018)**  
**protocollo entrata richiesta n. 14030 del 20.11.2018**

**RICHIEDENTE:**

**Comune di Ghemme**

**DESTINATARIO:**

**Pubblico**

**PROCEDIMENTO:**

**Comune di Ghemme**

**Pubblico**

**L.R. 56/1977, così come modificata dalle LL:RR. 3/2013 e 7/2013, art. 17, c. 4**

**ALTRE COMUNICAZIONI: Parere di competenza**

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto, e la documentazione progettuale allegata,

Confermato il parere favorevole espresso in occasione della precedente conferenza, con le condizioni già espresse per quanto riguarda la tutela sotto il profilo paesaggistico e architettonico nella nota ns. prot. 14784 del 14.11.2017,

Premesso che nel PRGI vigente risultano individuate le Aree a rischio archeologico, ai sensi della L.R. 56/1977, art. 24 e s.m.i.,

per quanto concerne la tutela archeologica si esprimono le seguenti valutazioni di competenza sulle aree oggetto di variante:

- Aree di variante 05 e 06 (nuove previsioni di aree residenziali, pp. 91 e 94 del RA-parte2): considerato che le aree si trovano in adiacenza delle Zone a rischio archeologico 1 e 3, nelle immediate vicinanze di ritrovamenti di tombe di età romana (area 05), si richiede il loro inserimento all'interno delle Aree a rischio archeologico, con conseguente sottoposizione a questo Ufficio di eventuali progetti che comportino movimento di terra, anche di lieve entità, per le valutazioni di competenza;

- Area di variante 04 (nuove previsioni di area commerciale, p. 104 del RA-parte2): considerato che quest'area rientra all'interno della Zona a rischio archeologico 2, si richiede parimenti che siano sottoposti a questo Ufficio eventuali progetti che comportino movimento di terra, anche di lieve



entità, per le valutazioni di competenza.

Per quanto riguarda gli obiettivi della Variante Strutturale, come riportati nella Sintesi non tecnica (3.1), con particolare riferimento all'Ob. 4 ("Adeguare lo strumento alla legislazione vigente a livello nazionale e regionale"), si richiama la normativa attualmente vigente per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche non ricadenti in aree già individuate come a potenziale archeologico (D.Lgs. 42/2004, art. 28 e s.m.i. e D.Lgs. 50/2016, art. 25 e s.m.i. "Verifica preventiva dell'interesse archeologico"), che prevede che il progetto di fattibilità dell'opera, corredato da una relazione di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico redatta da un archeologo professionista in possesso dei requisiti di legge (D.M. 60/2009), sia sottoposto a questo Ufficio per l'espressione del parere di competenza.

Si coglie infine l'occasione per segnalare a titolo consultivo l'opportunità di aggiornare, nelle sedi e con modalità idonee, la perimetrazione delle Aree a rischio/potenziale archeologico, alla luce dei ritrovamenti effettuati nel territorio successivamente alla redazione del PRG vigente, e la normativa e esse relativa, al fine di rendere maggiormente efficace l'azione di tutela. A questo scopo questo Ufficio si rende disponibile per confronti e chiarimenti (funzionario archeologo competente per territorio dott. Lucia Mordegia, tel. 0321.331989, mail [luciaisabella.mordegia@beniculturali.it](mailto:luciaisabella.mordegia@beniculturali.it)).

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del verbale della Conferenza.


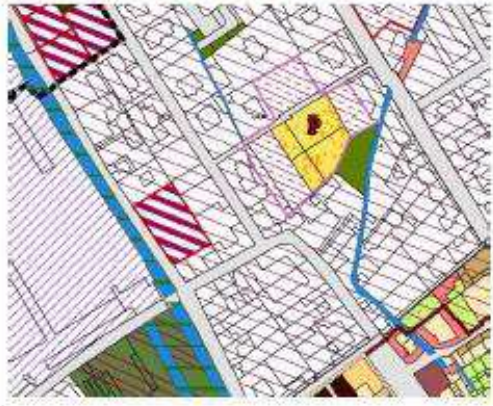
**II SOPRINTENDENTE**

*Manuela Salvini*


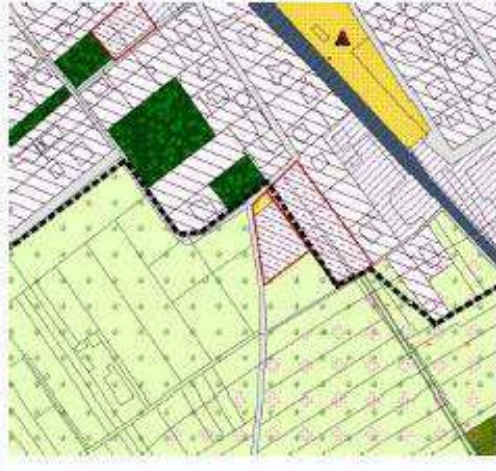
Il Responsabile dell'Istruttoria  
dott. L. Mordegia

*Ull*

COMUNE DI GHEMME - VARIANTE STRUTTURALE N. 1/2016 AL PRGC VIGENTE  
ai sensi dell'art. 17 comma 4 LR 56/77 e s.m.i.

AREA DI VARIANTE 05	
PRGC vigente	Variante Strutturale al PRGC vigente – Proposta Tecnica di Progetto Definitivo
	
Area agricola esterna	Area di completamento di pertinenza all'edificato esistente
Regime vincolistico	
--	
Zonizzazione acustica	
Classe III aree di tipo misto - COMPATIBILE	
Classe di idoneità geologica	
Classe I.	
Ortofoto e documentazione fotografica di massima	

**COMUNE DI GHEMME - VARIANTE STRUTTURALE N. 1/2016 AL PRGC VIGENTE**  
ai sensi dell'art. 17 comma 4 LR 56/77 e s.m.i.

AREA DI VARIANTE 06	
PRGC vigente	Variante Strutturale al PRGC vigente – Proposta Tecnica di Progetto Definitivo
	
Area agricola	Area residenziale di nuovo impianto sita in strada vicinale Fré (mq.1.416). A seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 30 al progetto preliminare si è valutata la richiesta essendo area contigua ad aree urbanizzate ed edificate, già servita da viabilità pubblica.
Regime vincolistico	
--	
Zonizzazione acustica	
Classe III aree di tipo misto - COMPATIBILE	
Classe di idoneità geologica	
Classe I.	
Ortofoto e documentazione fotografica di massima	



**Allegato A:** *“Fasce di rispetto e vincoli. Individuazione aree a rischio archeologico e aree oggetto di vincolo ministeriale.”* Documento della Soprintendenza Archeologica del Piemonte (Art.24, comma 6 bis).

- 1 Sono fatti salvi i contenuti della Nota del Ministero Beni Culturali Ambientali, Soprintendenza Archeologica del Piemonte, di cui al prot.n.4270 del 24.06.1985 nella quale si evidenzia la notevole importanza archeologica del territorio del Comune che parrebbe coincidere con il “Vicus Agaminus” tramandato dalle fonti.
- 2 Le aree a rischio archeologico individuate con i numeri 1, 2 e 3 sono da considerare zone con forte probabilità di individuazione archeologica per le quali è fatto obbligo di preventiva segnalazione agli organi di tutela qualora si apportino rilevanti modifiche allo stato dei luoghi, con particolare riguardo ad interventi di ristrutturazione di terreni a coltivo, di bonifiche agricole necessarie alla coltivazione agricola, nonché all’apertura ed alla coltivazione di cave. Sono aree a rischio archeologico anche le aree individuate con i n. 05 e 06 nella nota della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli prot. 15530 del 21.12.2018 e individuate negli allegati planimetrici riportati ed estratti dal Rapporto Ambientale della Variante
- 3 Le aree vincolate ai sensi del Decreto Ministeriale 9 agosto 1989 (reg.Roncati-Poncioni) sono indicate con il numero 4 e contengono i resti archeologici di strutture sepolte riferibili ad un abitato del neolitico medio (IV° millennio a.C.).  
Ogni intervento di tipo trasformativo, anche agrario, è sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legislazione vigente in materia. Dette aree sono inoltre sottoposte alle Prescrizioni di cui all’art.23, comma 7, del PPR.

**Allegato A1** - Schede normative delle “Aree di trasformazione all’interno delle  
Aree di Antico Impianto” (art 9, punto C2)



## Area n.2 Area di via Ruga Ferrera

### A. Definizioni e descrizione dell'intervento

E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso veicolare da Via Lungo Mora e accesso pedonale da Via Ruga Ferrera.

La pavimentazione dovrà essere finita in acciottolato di pietra di fiume.

Su parte dell'edificio esistente a 2 piani fuori terra (edificio A) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nella parte interna e interventi di risanamento conservativo sul fronte lungo Via Ruga Ferrera. Sulla restante porzione di fabbricato fronteggiante lungo Via Ruga Ferrara di impianto recente (edificio B) sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto della SUL precisata al successivo punto B

### B. Parametri edilizi e urbanistici

H edificio A = è confermata l'altezza esistente

H edificio B = non può essere superata l'altezza dell'edificio A adiacente

Piani n° 2

Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente lungo Via Ruga Ferrera

SLP edificio A = è riconfermata la SLP esistente

SLP edificio B = 100 mq

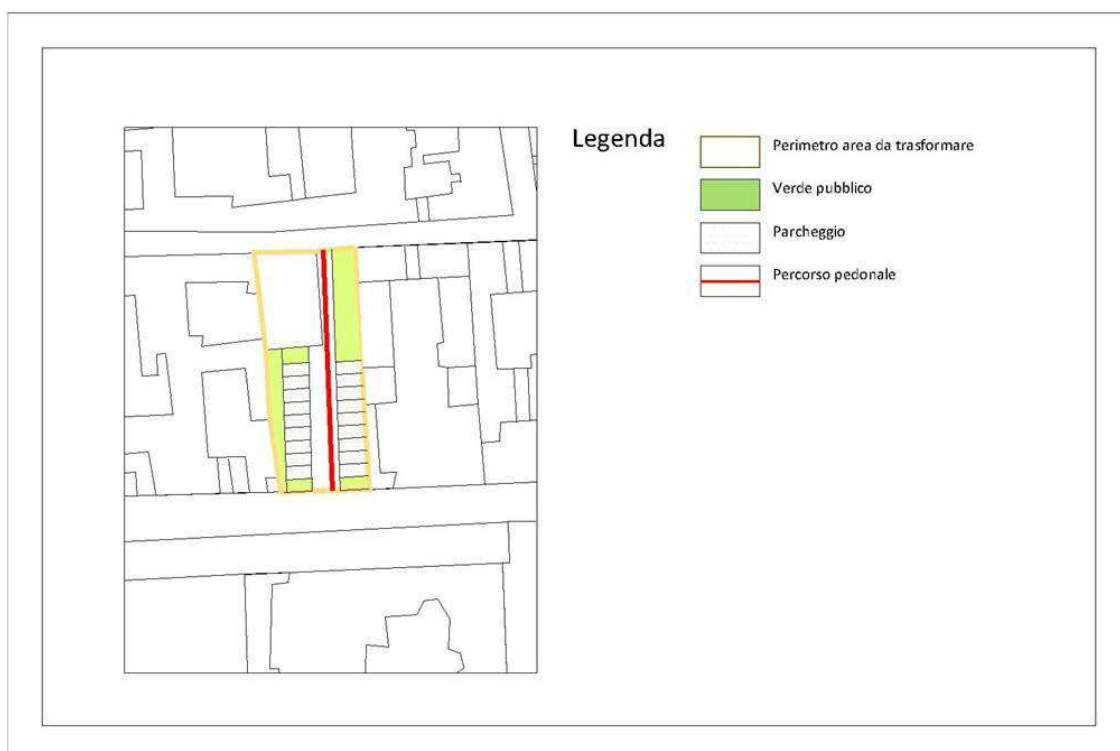
Nel caso il privato non realizzi la trasformazione sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo.

### C. Prescrizioni vincolanti

Realizzazione del percorso pedonale( la localizzazione non è vincolante) del verde pubblico e dei parcheggi.

### D. Destinazioni d'uso

Si riconfermano le destinazioni d'uso previste nell'area di antico impianto riportate all'art. 9 comma 11.



### Area 3      Area dell'Oratorio

#### A. Definizioni e descrizione dell'intervento

E' prevista la trasformazione dell'edificio esistente al fine di realizzare al piano terreno una sala da destinare ad attività **oratoriane**.

La sagoma dell'edificio può occupare interamente l'area di trasformazione.

#### B. Parametri edilizi e urbanistici

H edificio = è confermata l'altezza esistente

Piani n° 2

Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente **su strada** e/o cortile interno

SLP = 300 mq

Per l'uso dei sottotetti si rimanda all'art.9.

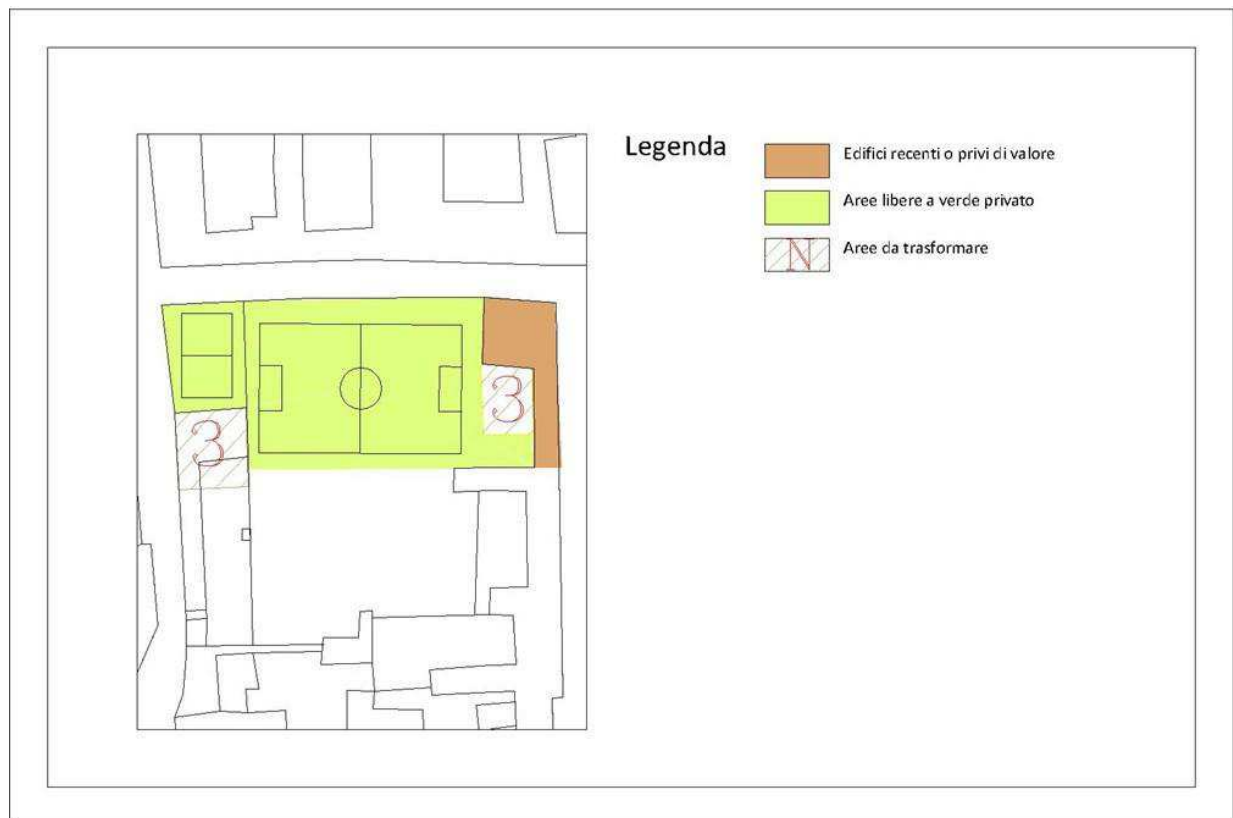
#### C. Prescrizioni vincolanti

Filo edilizio

Area di concentrazione dell'edificio (area edificabile)

#### D. Destinazioni d'uso

Servizi (art.3 punto 6)



**Area 4      Area Sala Beata Panacea**

**A. Definizioni e descrizione dell'intervento**

E' prevista l'edificazione di un edificio con portici sul filo edilizio.

L'edificio deve svilupparsi su tre piani con altezza pari a quella dell'edificio porticato prospiciente Piazza Cavour.

In planimetria sono indicati l'area edificabile, il filo edilizio, il numero di piani consentito, gli spazi di uso privato.

**B. Parametri edilizi e urbanistici**

*H edificio = pari a quella dell'edificio porticato prospiciente Piazza Cavour*

*Piani n° 3*

*Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente*

*SLP = 450 mq*

Nel caso il privato non realizzi la trasformazione sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

**C. Prescrizioni vincolanti**

*Filo edilizio*

*Area di concentrazione dell'edificato (area edificabile)*

*Altezza massima degli edifici*

**D. Destinazioni d'uso**

*Servizi (art.3 punto 6) Residenza e al P.T. attività commerciali (art.3 punto 4a).*

## Area 5 Area su Piazza Cavour

### A. definizioni e descrizione dell'intervento

*Il piano riconosce tre unità di intervento:*

*unità di intervento n. 1 – affaccio sulla piazza*

*unità di intervento n. 2 – spazio verde pubblico*

*unità di intervento n. 3 – parcheggio pubblico*

*L'unità di intervento n.1 è ulteriormente articolata in due interventi edilizi A e B. nelle unità A e B è prevista la realizzazione di un edificio con portici con altezza pari a quella dell'edificio porticato prospiciente Piazza Cavour.*

Sono previste anche un'area a verde pubblico (unità di intervento n. 2) ed un area a parcheggio (unità di intervento n. 3).

Il disegno del parcheggio e del verde pubblico in planimetria non sono vincolanti.

Nella planimetria allegata si individuano inoltre il numero di piani, il filo edilizio ed un passaggio di uso pubblico per mettere in comunicazione la piazza con il parcheggio pubblico retrostante accessibile da Via Montebello.

In caso di mancata attuazione delle trasformazioni sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli edifici esistenti e il mantenimento ad orti e delle attività in atto nella restante porzione dell'area di trasformazione.

### B. Parametri edilizi e urbanistici

H edificio: pari a quella dell'edificio porticato prospiciente Piazza Cavour piani n. 3.

Filo edilizio: così come indicato nella scheda grafica allegata.

SLP: 600 mq.

### C. Prescrizioni vincolanti

Filo edilizio

Area di concentrazione dell'edificato (area edificabile)

Altezza massima edifici

Portico con forme. Proporzioni e materiali uguali a quelli esistenti sul portico del lato sud della piazza.

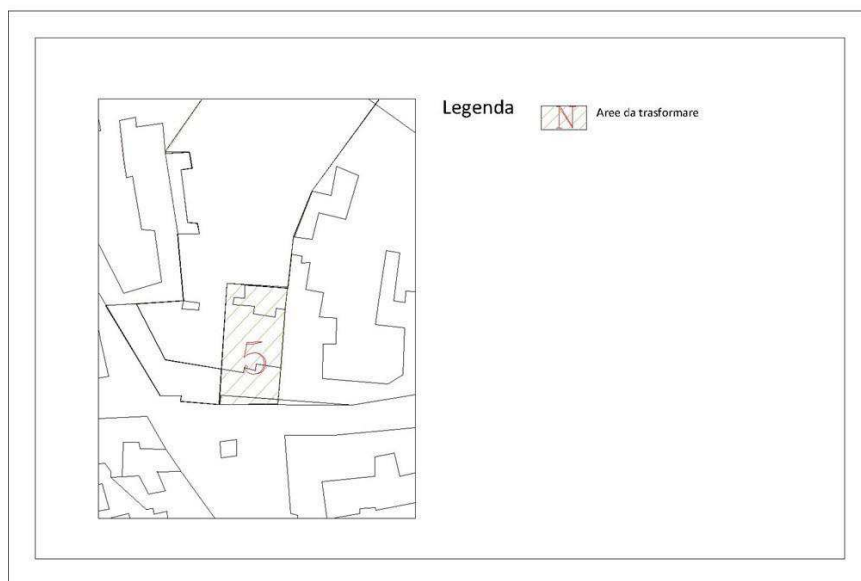
Finestre a taglio verticale come se esistenti al primo piano, mantenimento forme dei camini esistenti.

### D. Destinazioni d'uso

Unità d'intervento 1: si riconfermano le destinazioni d'uso previste nell'area di antico impianto riportate all'art. 9 comma 11.

### E. Modalità attuative.

Concessione convenzionata.



## Area 6 Area dell'Istituto della Provvidenza

### A. Definizioni e descrizione dell'intervento

Area per attrezzature di interesse comune. L'edificazione dovrà insistere sull'area individuata nell'elaborato planimetrico. L'area non edificata deve essere adibita in parte ad area verde e in parte ad aree libere.

### B. Parametri edilizi e urbanistici

L'altezza massima consentita è pari all'altezza degli edifici adiacenti con allineamento delle falde.

Distanza dai confini: mt.5, in aderenza e/o in confine. E' permessa la costruzione lungo i fili stradali sulle aree di concentrazione dell'edificato.

Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente su strada e/o cortile interno

SLP = 700 mq

RC = 60%

E' ammesso recuperare i sottotetti esistenti nel rispetto della normativa vigente ai fine della destinazione d'uso di cui alla presente scheda.

### C. Prescrizioni vincolanti

Area di concentrazione dell'edificio (area edificabile)

### D. Destinazione d'uso

Servizi (art. 3 punto a)

### E. Modalità attuative.

Gli interventi si attuano attraverso il rilascio di concessioni o altri titoli abilitativi, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti.



**Allegato A2:** Elenco Catalogo dei beni culturali ed architettonici  
redatto ai sensi della Legge 35/95.

Allegato A2: Elenco del Catalogo dei beni culturali ed architettonici ai sensi della Legge 35/95.

L'elenco sotto riportato è stato approvato dal Consiglio Comunale in quattro parti successive, così come sotto indicato.

1° parte: Deliberazione di Consiglio comunale n.20 del 28.04.1999

1. R0152096 VILLA STOPPANI-AGABIO, VIA A. Patriarca n.2
2. R0152097 VILLA BATTAGLIA, Via A. Patriarca nn.3 - 5 angolo Via Risorgimento n.2
3. R0152098 CASA, Vi Roma n.52
4. R0152099 CASA, Via Roma nn.44 - 46
5. R0152100 CASA, Via Roma n.42 angolo Via Ospedale
6. R0152101 CASA LIBERTY, Via Roma n.35 angolo Via Ruga Ferrera n.2
7. R0152102 CASCINA, Via Ruga Ferrera n.4
8. R0152103 CASA, Via Roma nn.29 - 31
9. R0152104 CASA, Via Roma nn.28 - 30
10. R0152105 PALAZZO CIVICO, Via Roma n.21
11. R0152196 CASA, Via Roma nn.14 - 16
12. R0152107 CASA, Via Roma nn. 5 - 7 angolo Via Novara
13. R0152108 CASA, Via Roma n.2 angolo Via Monte Rosa
14. R0152109 SCUOLA ELEMENTARE "A. Antonelli, Via al Castello nn.7 - 9
15. R0152110 PALAZZO, Piazza Castello n.3 angolo Via al Castello
16. R0152111 CONFRATERNITA DI SAN ROCCO, Piazza Castello
17. R0152112 PALAZZO, Piazza Castello n.18
18. R0152113 BIBLIOTECA CIVICA "A. ANTONELLI", Piazza Castello
19. R0152114 CASA, Piazza Castello n.3
20. R0152115 CASA, Piazza Castello nn.5-7
21. R0152116 TORRE CIRCOLARE, Piazza Castello
22. R0152117 VILLINO, Via Lungo Mora n.6
23. R0152118 CASA (ristorante), Via Interno Castello n.7
24. R0152119 CASA, Via Interno Castello n.13
25. R0152120 CASA, Via Interno Castello n.19
26. R0152121 CASA, Via Interno Castello n.21
27. R0152122 CASA, Via Interno Castello n.27
28. R0152123 CASA, Via Interno Castello n.51 angolo Via Santa Rovida
29. R0152124 CASA, Via Interno Castello n.50 angolo Via Santa Rovida ed interno vicolo D, cortiletto Barciocca
30. R0152125 CASA, CORTILE Barciocca nn.5-7
31. R0152126 CASA, cortile Barciocca n.6
32. R0152127 CASA CORTILE Barciocca n.4
33. R0152128 CASA, Via Interno Castello n.16
34. R0152129 PALAZZINA, Via San Dionigi n.1 angolo Via Monte Rosa
35. R0152130 CASCINA, Via Monte Rosa n.54 angolo Via S. Dionigi e Via Volonteri
36. R0152131 CASA Via Monte Rosa n.40
37. R0152132 PALAZZO, Via Monte Rosa n.21 - In allegato R0152133 Lavatoio in pietra
38. R0152134 CASA, Corso S. Pellico angolo Via Santa Marta
39. R0152135 CASA (ex convento) Via Santa Marta n.17
40. R0152136 CASCINA "CONTESSA BERETTA-GIANOLI", Via Santa Marta n.7
41. R0152137 PALAZZO, Corso S. Pellico n.2 angolo Via Novara e Via Santa Marta
42. R0152138 CASA, Corso S. Pellico n.18

- 43 R0152139 CASA, Corso S. Pellico n.10 - In allegato R0152140 parapetto in ghisa
- 44 R0152141 VILLA GIANOLI, Corso S. Pellico n.16
- 45 R0152142 CASCINA, Corso S. Pellico n.25
- 46 R0152143 CASCINA, Corso S. Pellico n.25 interno cortile
- 47 R0152144 CASCINA, Corso S. Pellico n.24 angolo Via Mazzini
- 48 R0152145 CASCINA, Via Montebello n.1 angolo Via S. Pellico
- 49 R0152146 CAPPELLA VOTIVA DI SAN FABIANO, Corso S. Pellico
- 50 R0152147 CASA, Corso S. Pellico nn. 38 - 40
- 51 R0152148 VILLA CRESPI, Corso S. Pellico nn.35 – 37 - 39 angolo Via Cairoli
- 52 R0152149 CASCINA, Via Cairoli n.11
- 53 R0152150 CASA, Corso S. Pellico n.33 angolo Via Manzoni
- 54 R0152151 PALAZZO, Via Novara nn. 39 - 41- 43
- 55 R0152152 PALAZZO, Piazza Cavour nn. 4 – 6
- 56 R0152153 CASCINA, Via San Francesco d'Assisi n. 3
- 57 R0152154 CAPPELLA VOTIVA BEATA PANACEA, Via Fontana Beata
- 58 R0152155 CASA CANONICA, Via Fontana Beata n. 3
- 59 R0152156 CASA, Via xx Settembre n. 5 angolo Via Mazzini
- 60 R0152157 CASCINA, Vicolo Montirone n. 1

2° parte: Deliberazione di Consiglio comunale n.65 del 29.12.1999

- 1. R0182244 VILLA PONTI, Via Roma 47  
R0182245 Allegato
- 2. R0182246 PALAZZO, Via Magenta 12, Via Marconi 6/A
- 3. R0182247 PALAZZO, Via Marconi 4, 6, 8  
R0182248 Allegato
- 4. R0182249 CASA, Via Marconi 2, angolo Via Roma
- 5. R0182250 CASA, Via X Martiri 1 angolo Via Palestro
- 6. R0182251 CASA Via X Martiri 9  
R0182252 Allegato
- 7. R0182253 VILLINO, Via X Martiri 11, 13
- 8. R0182254 VILLINO, Via X Martiri 15  
R0182255 Allegato
- 9. R0182256 OPIFICIO, Via San Martino 4  
R0182257 Allegato
- 10. R0182258 VILLA, Via San Martino 2  
R0182259 Allegato
- 11. R0182260 VILLA PLATINETTI, Via Roma 60  
R0182261 Allegato
- 12. R0182262 CASCINA, Lungo Mora Inferiore 11

3° parte: Deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 18.01.2002.

4° parte: Deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 16.04.2004.

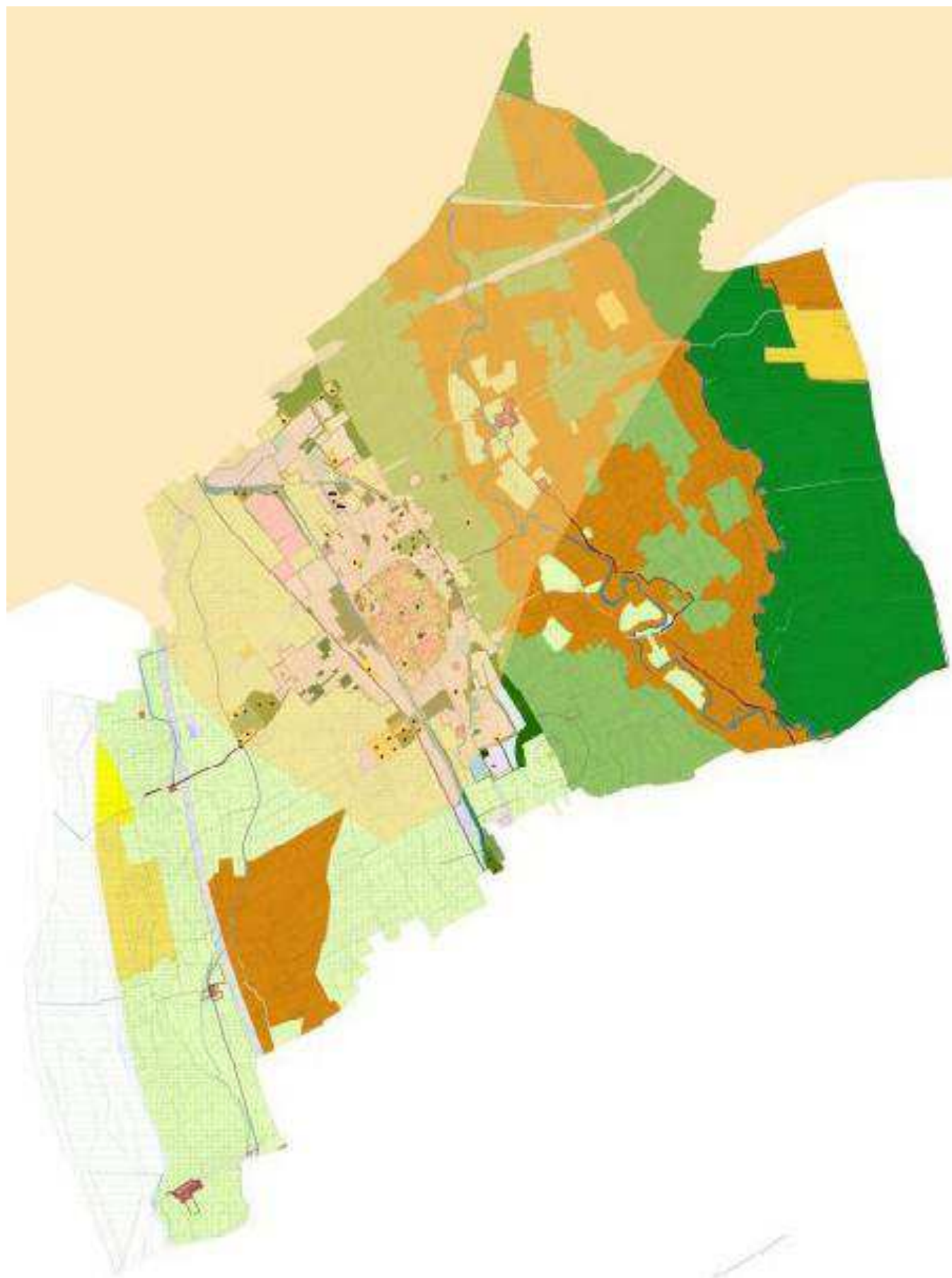
- 1. R0380823 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 130
- 2. R0380824 VILLA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 128
- 3. R0380825 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 124, 126
- 4. R0380826 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 148
- 5. R0380827 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 75
- 6. R0380828 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 51
- 7. R0380829 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 35



- R0380856 Allegato balcone
8. R0380830 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 49
  9. R0380831 VILLA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 5
  10. R0380832 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 1
  11. R0380833 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 78
- R0380857 Allegato Balcone
12. R0380834 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 60, 62, 64
  13. R0380835 MURO DEL RICETTO (parte), Via Lungo Mora, 20
  14. R0380836 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 104
  15. R0380837 CASA, Strada Provinciale Novara Valsesia, 77
  16. R0380838 VILLA, Via Vittorio Veneto, 10
  17. R0380839 CASA, Via Piave, 17
  18. R0380840 VILLINO, Via Monte Grappa, 1
  19. R0380841 CASCINA CATTANEA
  20. R0380842 CASCINA CARITA'
  21. R0380843 CASCINA COLOMBAROLO, strada comunale Colombarolo
  22. R0380844 CASCINA FERRERA, strada vicinale delle cascine, 1
  23. R0380845 CAPPELLA S. FELICE
  24. R0380846 CASCINA MOLINETTO, Strada vicinale delle cascine
  25. R0380847 CASCINA TRE CONFINI, strada vicinale felle cascine
  26. R0380848 CASA, Via L. Da Vinci, 2, 5
- R0380858 Allegato lambrequin
27. R0380849 CASA, Via L. Da Vinci, 9
  28. R0380850 CASA, Via XX Settembre, 2
  29. R0380851 CASA, Via XX Settembre, 5
  30. R0380852 CASA, Via Monte Rosa, 58
  31. R0380853 FABBRICATO RURALE, Via Fontana Beata, 1
  32. R0380854 CASA, Via Fontana della Beata, 6
  33. R0380855 CASA, Via Fontana della Beata



**Allegato A3: AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI  
(Art. 24 c.7 bis)**

*Perimetrazione delle Aree di ricarica degli acquiferi profondi, approvata con Determina Dirigenziale n.268 del 21.07.2016.*

















**Allegato B:** Ricetto - Stralcio Planimetrico Prescrittivo (art.9, punto C.2)

## Legenda

-  Ricetto
-  Area di Antico impianto

### Edifici del Ricetto. Gruppi:

-  A - Art 9 c 9.1.2
-  B - Art 9 c 9.1.3
-  C - Art 9 c 9.1.4 lett. a)
-  C - Art 9 c 9.1.4 lett. b)
-  C - Art 9 c 9.1.4 lett. c)
-  D - Art 9 c 9.1.5 lett. a)
-  D - Art 9 c 9.1.5 lett. b)
-  D - Art 9 c 9.1.5 lett. c)
-  D - Art 9 c 9.1.5 lett. d)
-  E - Art 9 c 9.1.6
-  F - Art 9 c 9.1.7
-  G - Art 9 c 9.1.7
-  EDIFICI art9 c. 9.2
-  ART9 Aree libere private



## ALLEGATO B

Ricetto: stralcio planimetrico  
prescrittivo (art.9,punto C.2)

SCALA 1:500



**Allegato C - Aree residenziali di nuovo impianto (art.10, punto 2.4)**

**Allegato C1 - Area Lungo Mora Inferiore**

L'area residenziale in fregio a via Lungo Mora Inferiore, graficamente individuata in tre Ambiti distinti per favorirne l'attuazione (Ambito 1, Ambito 2 e Ambito 3) potranno essere attuati singolarmente mediante permesso di costruire convenzionato ex art.49, comma 4 della L.U.R esteso all'intero Ambito perimetrato.

Il titolo abilitativo dovrà prevedere contestualmente alla costruzione dei fabbricati l'attuazione delle aree destinate a parcheggio e verde di mitigazione ambientale da assoggettare all'uso pubblico, nonché la cessione della superficie destinata alla viabilità ciclopedonale, così come indicato nelle quantità delle Tabella e nello schema planimetrico sotto riportato.

Dette quantità corrispondono allo standard richiesto dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i., tenendo conto della necessità di realizzare una fascia piantumata con funzione di mitigazione verso strada e della viabilità interna necessaria per l'accesso ai parcheggi.

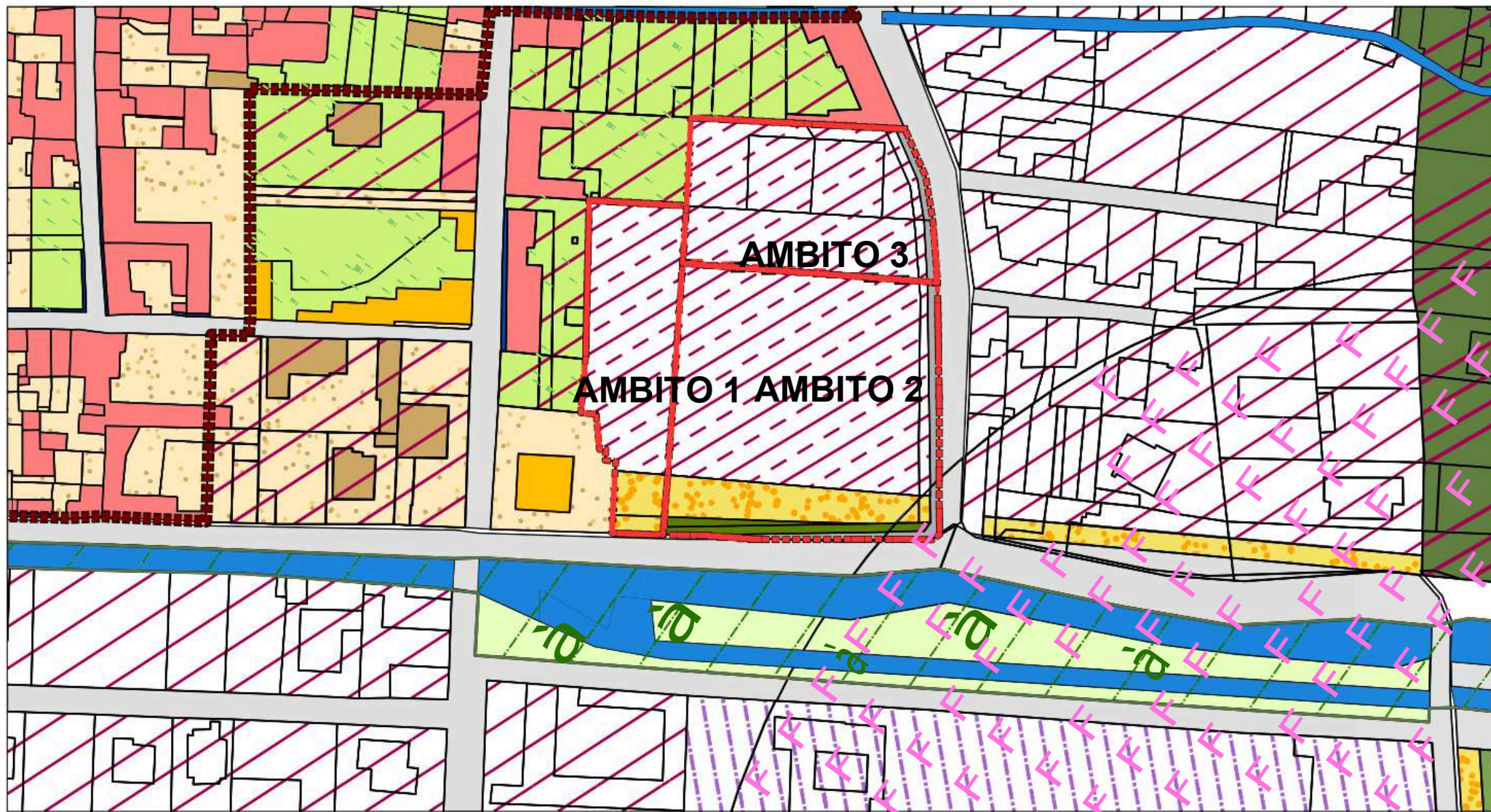
Si prescrive inoltre che:

- l'accesso agli Ambiti 1 e 2 avvenga dalla via Lungo Mora Inferiore;
- le aree destinate alla viabilità ed a servizi di uso pubblico, così come graficamente individuate, sono immodificabili nella loro quantificazione e collocazione;
- l'Ambito 3 deve essere destinato a residenza convenzionata e/o pubblica.

**TABELLA DELLE QUANTITÀ REALIZZABILI**

PARAMETRI	AMBITO 1	AMBITO 2	AMBITO 3	TOTALE
UT = 0,20 mq/mq	ST = mq.1.953 <b>SLP</b> = mq.488	ST = mq.4.829 <b>SLP</b> = mq.1.207	ST = mq.2.214 <b>SLP</b> = mq.553	ST = mq.8.996 <b>SLP</b> = mq.2.248
UF =0,30 mq/mq	SF = mq 1.562	SF = mq.3.613	SF = mq.1.690	SF = mq.6.865
RC = 30% SF	mq. 469	mq. 1.084	mq. 507	mq. 2.060
Area permeabile a verde (50% area libera da edificazione)	mq. 547	mq. 1.265	mq. 592	mq. 2.403
Aree a standard	mq. 391	mq. 1.014	mq. 448	mq. 1.853
di cui: • aree verdi • aree a parcheggio-	mq. ---- mq. 391	mq. 158 mq. 856	mq. ---- mq. 448	mq. 158 mq. 1.695
Viabilità ciclopedonale	mq. ----	mq. 202	mq. 76	mq. 278





## LEGENDA

### Città giardino art. 10

- ART10 Aree consolidate: ville con giardino
- ART10 Aree di completamento
- ART10 Aree di nuovo impianto
- ART10 Lotti di completamento
- Ambiti

### Aree per servizi art. 18

- ART18 Aree a servizi
- ART18 Altre aree esistenti
- ART18 Altre aree progetto
- ART18 Aree verdi o sportive esistenti
- ART18 Aree verdi o sportive progetto

### Aree per la viabilità art.19

- ART19 Viabilità di progetto
- ART19 Fascia verde lungo la tangenziale

### Fascia di rispetto cimiteriale art.24

- ART24 Fascia di rispetto del Cimitero

P= Parcheggio

**ALLEGATO C1**  
Area di via Lungo Mora Inferiore

SCALA 1:1000



## **Allegato C2 - Area di via Romagnano**

Le aree residenziali site in fregio alla via Romagnano, graficamente indicate in due Ambiti distinti per favorirne l'attuazione (Ambito 1 e Ambito 2) che dovrà favorire la realizzazione delle aree destinate a parcheggio, a verde di mitigazione ambientale e percorso ciclo-pedonale da realizzarsi nelle quantità della tabella e nello schema planimetrico sotto riportati. Le quantità massime edificabili consentono di assolvere allo standard richiesto dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. e sono calcolate sul parametro di 100 mc/ab.

In caso di attuazione mediante SUE l'organizzazione planimetrica dell'ambito potrà essere modificata mantenendo comunque le quantità previste nella tabella per le quote di standard dovuti.

A discrezione dell'Amministrazione comunale e qualora tutti i soggetti proprietari di un Ambito intendano procedere ad una attuazione parziale dell'ambito stesso, si ammette l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato; in questo caso è fatto obbligo di mantenere la disposizione planimetrica e la suddivisione dei lotti così come da schema grafico allegato che contiene anche le porzioni di viabilità privata di accesso ai lotti che dovrà essere realizzata contestualmente all'edificazione del lotto, a condizione che

- l'attuazione dei singoli lotti avvenga seguendo la numerazione contenuta nello schema planimetrico allegato e mediante sottoscrizione da parte di tutti proprietari delle aree del singolo Ambito di un Atto di impegno registrato e trascritto dal quale risulti l'impegno alla cessione delle aree graficamente destinate a parcheggio e spazio pubblico al momento del rilascio del primo permesso di costruire convenzionato;
- l'attuazione di ogni singolo Ambito avvenga secondo la numerazione indicata nello schema planimetrico allegato: lotto n.1 dell'Ambito 1 e lotto n.1 dell'Ambito 2;
- l'attuazione dei successivi lotti mediante rilascio dei successivi permessi convenzionati dovrà prevedere, per la quota parte di spettanza, la realizzazione degli spazi pubblici indicati oppure il versamento del costo dei lavori di attrezzamento delle aree a standard secondo le disposizioni legislative vigenti in materia;
- l'attuazione dei lotti successivi al n.1 dovrà prevedere nel costo dell'attrezzamento dello standard o della sua monetizzazione anche quota parte dell'attrezzamento dovuto dal lotto 1;
- la realizzazione all'interno di ogni lotto di una superficie permeabile pari al 50% della superficie fondiaria del lotto (art.10, c.4.5); parte della stessa dovrà essere attuata sul fronte verso via Romagnano e piantumata con filari di alberate.

## AMBITO 1

$$ST = mq.9.923$$

$$SF = mq.7.537 \times 0,35 \text{ mq/mq} = SLP \text{ mq.2.638}$$

$$V = mc.7.914 (2.638 \times 3)$$

$$CIR = \text{abitanti } 79.14 (7.914:100)$$

$$\text{Standard minimo richiesto} = ab.79,14 \times 25 \text{ mq/ab} = mq.1.978$$

$$\text{Standard dovuti per organizzazione aree} = mq.2.011$$

LOTTE	SF	Parametro	SLP	VOLUME	Standard
Lotto 1	mq.1.035	0,35 mq/mq	mq.362,25	mc.1.046,85	Cessione mq.2.011
Lotto 2	mq.1.036	0,35 mq/mq	mq.362,60	mc.1.066,80	Attrezzamento o monetizzazione mq.315,24
Lotto 3	mq.810	0,35 mq/mq	mq.283,50	mc.850,50	Attrezzamento o monetizzazione mq.246,47
Lotto 4	mq.1.156	0,35 mq/mq	mq.404,60	mc.1.213,80	Attrezzamento o monetizzazione mq. 351,75
Lotto 5	mq.1.325	0,35 mq/mq	mq.463,75	mc.1.391,25	Attrezzamento o monetizzazione mq.403,17
Lotto 6	mq.970	0,35 mq/mq	mq.339,50	mc.1.018,50	Attrezzamento o monetizzazione mq.295,15
Lotto 7	mq.1.205	0,35 mq/mq	mq.421,75	mc.1.265,25	Attrezzamento o monetizzazione mq.366,66

## AMBITO 2

$$ST = mq.4.208$$

$$SF = mq.3.247 \times 0,35 \text{ mq/mq} = SLP \text{ mq.1.136}$$

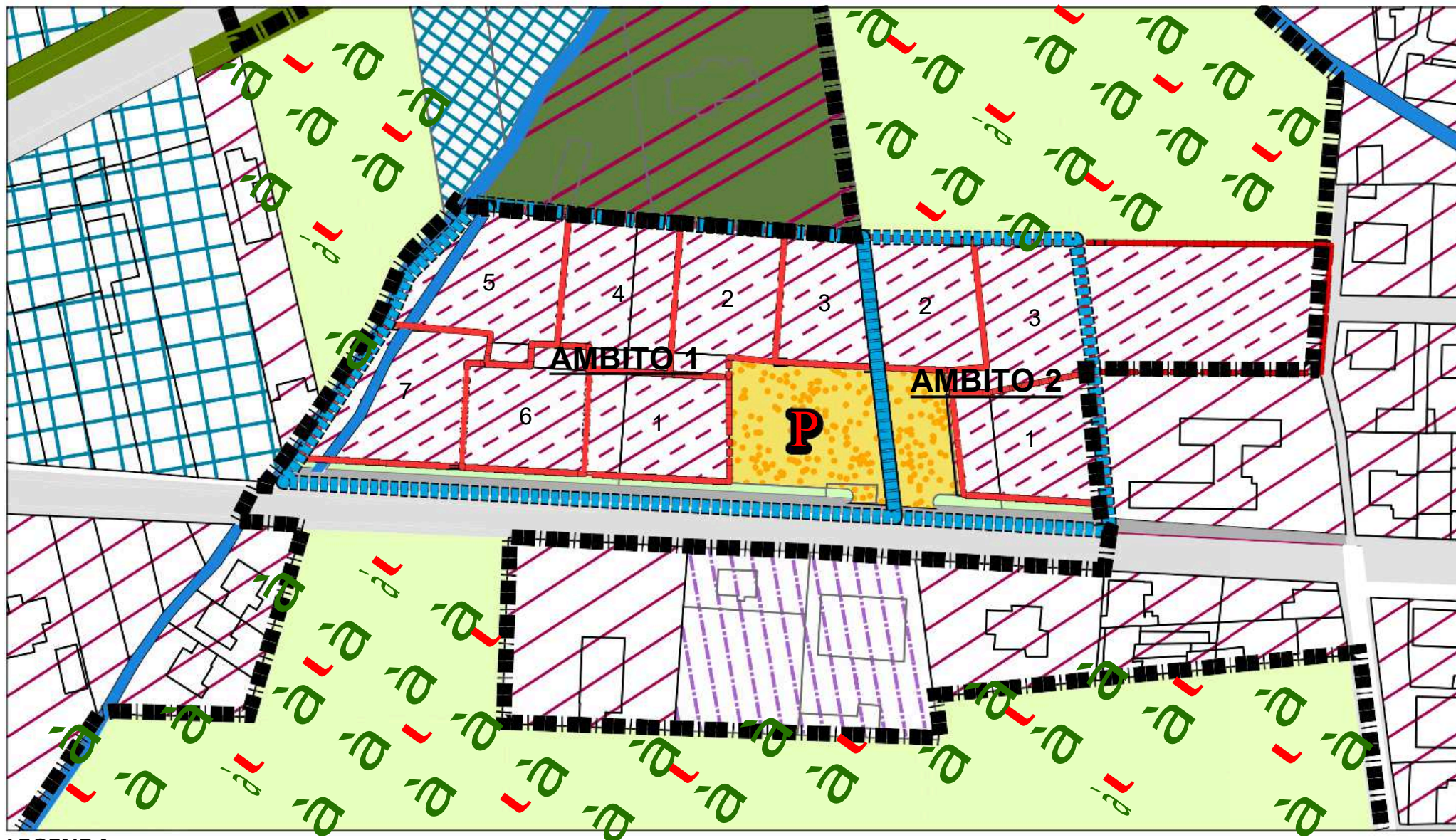
$$V = mc.3.409 (1.136 \times 3)$$

$$CIR = \text{abitanti } 34 (3.409:100)$$

$$\text{Standard minimo richiesto} = ab.34 \times 25 \text{ mq/ab} = mq.852$$





$$\text{Standard dovuti per organizzazione are} = mq.833$$

LOTTE	SF	Parametro	SLP	VOLUME	Standard
Lotto 1	mq.1.168	0,35 mq/mq	mq.408,8	mc.1.126,4	Superficie da cedere mq 833 superficie da monetizzare mq.19
Lotto 2	mq.991	0,35 mq/mq	mq.346,85	mc.1.041,55	Attrezzamento o monetizzazione mq. 406,28
Lotto 3	mq.1.088	0,35 mq/mq	mq.380,8	mc.1.142,4	Attrezzamento o monetizzazione mq. 446,00



## LEGENDA






### Città giardino art. 10

-  ART10 Aree consolidate: ville con giardino
-  ART10 Aree di completamento
-  ART10 Aree di nuovo impianto
-  ART10 Lotti di completamento



Perimetrazione Ambiti

Permesso di costruire Convenzionato

-  ART18 Aree a servizi
-  ART18 Altre aree esistenti
-  ART18 Altre aree progetto
-  ART18 Aree verdi o sportive esistenti
-  ART18 Aree verdi o sportive progetto

P= Parcheggio

**ALLEGATO C2**  
Area di via Romagnano

SCALA 1:1000

**Allegato D:** Aree produttive (art.11, punto 3.2 e 3.3)



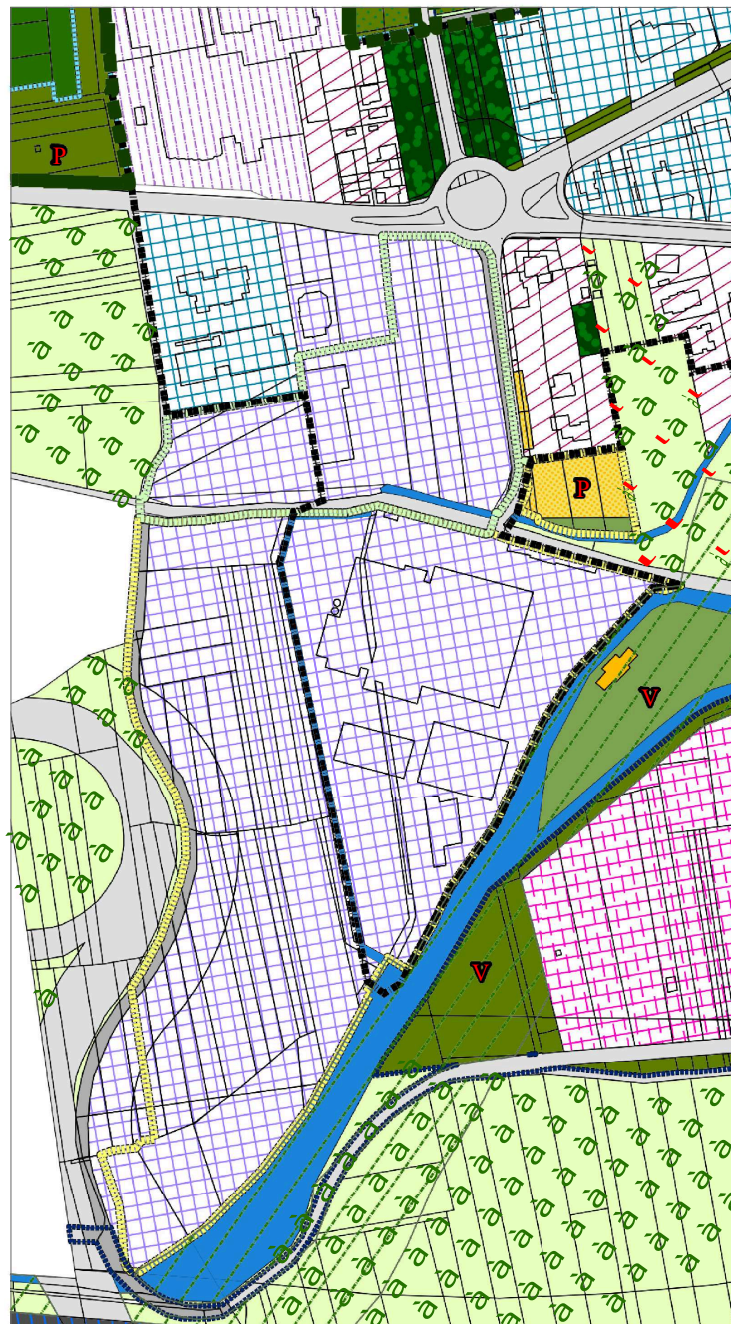
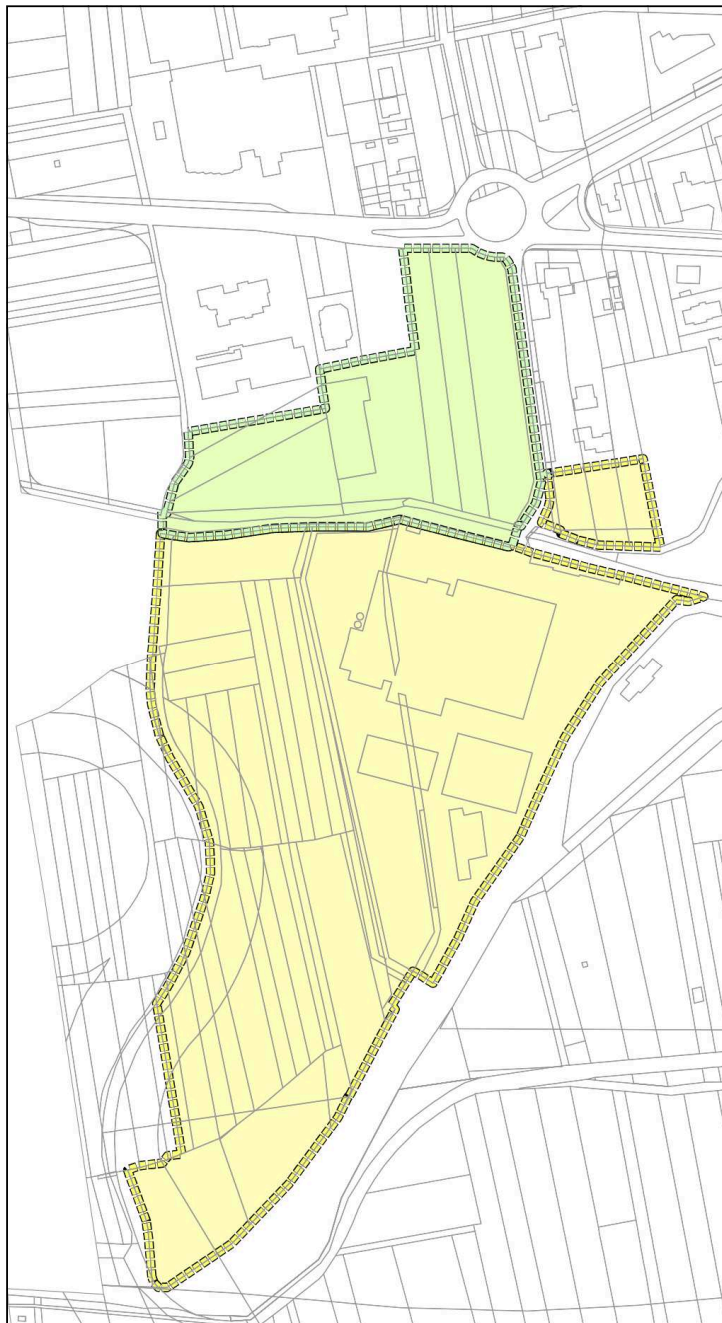
## **Allegato D1: AMBITO LORO PIANA S.p.A. (art.11, punto 3.2.1)**

L'area produttiva di proprietà LORO PIANA S.p.A. composto dalle aree catastalmente censite al Foglio 5, mappali 48, 96, 293, 294, 370, 371, 457 e 459 e al Foglio n.9, mappali 9, 10, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 50, 51, 58, 91, 287, 309, 341, 342, 344, 346, 347, 349, 350 e 416, già parzialmente attrezzata con opere di urbanizzazione, dovrà essere completata mediante redazione di SUE e/o di Permesso di Costruire Convenzionato (ex art.49, comma 5 della L.R.56/77 e smi), estesi ad ognuno dei singoli ambiti unitari (Ambito Nord e Ambito Sud) comprensivo delle porzioni già parzialmente edificate ed attrezzate, così come individuati nello schema grafico allegato e sulla tav. V-3a,.

All'interno di ogni Ambito dovrà essere organizzata ed attuata la viabilità pubblica della zona, prevedendo interventi di mitigazione.

In particolare:

- l'indice da applicare sull'intera area di proprietà è dato dal rapporto di copertura del 50% della SF, calcolata al netto della viabilità pubblica e delle quote di standard dovute; **ai fini del calcolo del Rapporto di Copertura non sono computate eventuali altre strutture, costruzioni od impianti, aventi carattere temporaneo, che sono da realizzare necessariamente per rispondere alle misure di contenimento della diffusione della pandemia da COVID-19 e solo fino alla conclusione della situazione di emergenza determinata dalla stessa.**
- per le aree interferite dalla fascia di rispetto autostradale è consentito il conteggio del rapporto di copertura per l'ampliamento dell'impianto esistente, se funzionale allo svolgimento dell'attività in essere, da attuarsi all'interno dell'area, ma all'esterno di detta fascia;
- le attività terziarie di servizio all'attività produttiva possono essere realizzate fino ad un massimo del 50% della Slp esistente ed in progetto ammessa nell'Area;
- la superficie destinata a spaccio aziendale è ammessa una-tantum per un massimo di mq.200 di Slp e dovrà rispettare quanto prescritto dall'art.21, comma 1, punto 3) della L.R.56/77 e s.m.i.;
- le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi sono ammesse così come previste dall'art.21, comma 1, punto 2) della L.R.56/77 e s.m.i. e dovranno essere indicate così come previsto dall'art.11, comma 6.2 delle N.U.E.;
- la residenza del custode è ammessa come unità abitativa con Slp pari a mq.110, così come normata dall'art.11, comma 8;
- l'area ricompresa nell'Ambito sud, già individuate dal PRG vigente con destinazione a parcheggio pubblico e fascia a verde di mitigazione, concorre al raggiungimento della quota di standard dovuta e deve essere oggetto di cessione.
- **l'area ricompresa nell'Ambito Nord, già individuata dal PRG vigente con destinazione produttiva di completamento contiene il disegno della nuova strada urbana che dovrà essere realizzata da Loro Piana s.p.a. con il rilascio del titolo abilitativo di Permesso di Costruire Convenzionato; detto titolo dovrà contenere un atto di impegno bilaterale nel quale si sancisce che a seguito del collaudo della nuova viabilità pubblica, la stessa verrà gratuitamente ceduta al Comune di Ghemme che a compensazione si impegna alla cessione del tratto terminale di via Lungo Mora a Loro Piana come area privata di servizio all'attività. Al fine di compensare la perdita di Superficie fondiaria per la realizzazione della nuova strada urbana si consente di elevare il limite massimo di altezza a mt. 18,00.**



## LEGENDA

- Rete ecologica
- Perimetrazione centro e nuclei abitati

### Area per attività produttive

- ART 11 Aree esistenti
- ART11 Aree consolidate speciali
- ART11 Aree di completamento
- ART11 Aree di nuovo impianto

### Aree a servizi

- ART18 Aree a servizi
- ART18 Altre aree esistenti
- ART18 Altre aree progetto
- ART18 Aree verdi o sportive esistenti
- ART18 Aree verdi o sportive progetto

P= Parcheggio

### Area per la viabilità

- ART19 Viabilità di progetto
- ART19 Fascia verde lungo la tangenziale

### AMBITO LORO PIANA S.p.A. (art.11, punto 3.2.1)

- Ambito Nord
- Ambito Sud



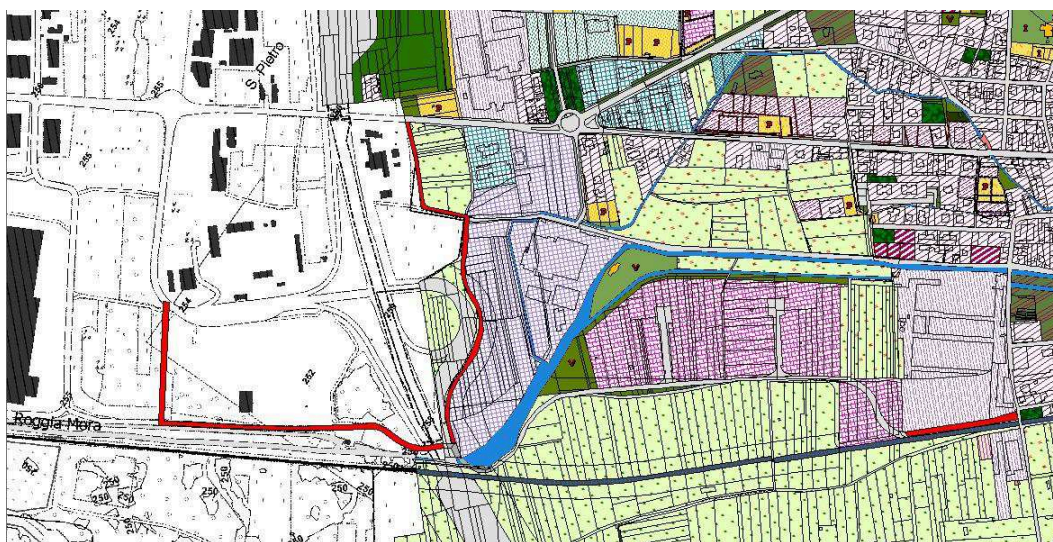
## Allegato D2: Area SUE Topaldo - Schema planimetrico-normativo (art.11, punto 3.3.1)

L'area produttiva di nuovo impianto sita in località Topaldo, già in parte compromessa da opere di urbanizzazione primaria, viene suddivisa in due Ambiti distinti (Ambito 1 e Ambito 2) per favorire la sua realizzazione che dovrà essere attuata mediante SUE esteso almeno ad un intero Ambito.

Tale SUE dovrà prevedere il completamento della viabilità graficamente indicato nello schema planimetrico allegato al fine di rendere immediatamente accessibile l'Ambito che si va ad attuare, fermo restando l'immodificabilità della viabilità prevista ed in parte già tracciata.

Per ogni singolo Ambito dovranno essere attuate le aree destinate a standard nelle quantità stabilite, in coerenza con l'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i., dall'art.11, comma 3.3.1 e convenzionati all'uso pubblico con le modalità di cui all'art.11, comma 6.5 delle presenti Norme, in quantità non inferiore a quelle indicate dalla Tabella sotto riportata.

In coerenza con quanto indicato all'art.11, punto 3.3.1, al fine di mascherare le architetture industriali, le aree a verde indicate lungo il tracciato del canale Mora e del perimetro del SUE, dovranno essere piantumate con filari regolari e irregolari, con essenze autoctone per assolvere alla funzione di mitigazione ambientale. Tali mascherature dovranno essere previste anche lungo le recinzioni.

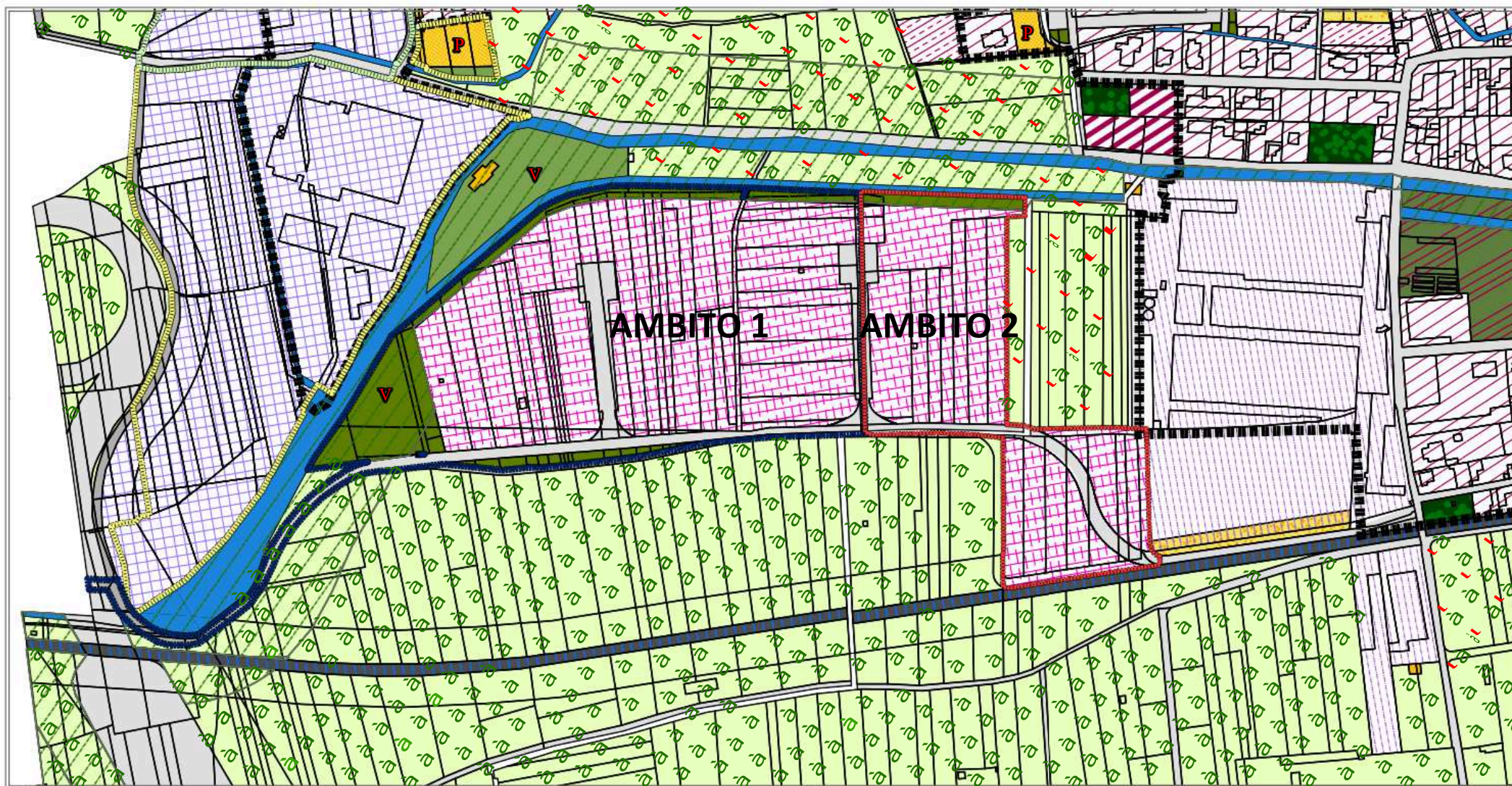


Stralcio cartografico non prescrittivo dell'Area Topaldo inserito nel contesto territoriale comprensivo anche del comune conterminante, con l'indicazione delle vie di accesso ai due Ambiti produttivi.

**TABELLA DELLE QUANTITÀ REALIZZABILI**

PARAMETRI	AMBITO 1	AMBITO 2	TOTALI
UT = 0,35 mq/mq	ST = mq.72.526	ST = mq.34.949	ST = mq.107.475
UF = 0,40 mq/mq	SF = mq.53.185	SF = mq.29.611	SF = mq.82.796
RC = 40% SF	mq. 21.274	mq. 11.844	mq. 33.118
Area Standard (20% ST)	mq.14.505	mq. 6.990	mq.21.495
Viabilità	mq. 8.493	mq. 3.778	mq.12.271





#### Aree per attività produttive art.11

- ART 11 Aree esistenti
- ART11 Aree consolidate speciali
- ART11 Aree di completamento
- ART11 Aree di nuovo impianto

#### Aree a servizi art.18

- ART18 Aree a servizi
- ART18 Altre aree esistenti
- ART18 Altre aree progetto
- ART18 Aree verdi o sportive esistenti
- ART18 Aree verdi o sportive progetto

P= Parcheggio

ART19 Viabilità di progetto

ART19 Fascia verde lungo la tangenziale

#### Perimetrazioni

ART 24 Rete ecologica

Perimetrazione centro e nuclei abitati

- Loropiana Sub-ambito 1
- Loro Piana Sub-ambito 2
- Topaldo Ambito 1
- Topaldo Ambito 2



**ALLEGATO D2**

Area SUE Topaldo

SCALA 1:3000



**Allegato E:** Parco delle Esposizioni (art.13)

**Allegato E1 - PARCO DELLE ESPOSIZIONI 1**

L'area è già attuata (Ambito A) e/o in corso di realizzazione (Ambito B-PEC Francoli)..

Gli Indici ed i parametri edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni vincolanti da applicare sono definiti dall'art.13 delle presenti Norme, mentre le quantità edilizie afferenti ai singoli Ambiti sono definiti nella tabella sotto riportata

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Area di Concentrazione dell'edificio</b>	ST Totale mq.	Verde Privato Agricolo (VPA) mq.	Verde Pubblico Immodificabile (VPI) mq.	Viabilità Pubblica mq.	ST Edificabile mq.	Standard 20% colonna 5 mq.	SF Edificabile- Area di concentrazione mq.	RC 50% max mq	SF x UF (0,1 mq/mq)l	SF x UF (0,4 mq/mq)	SUL max Realizzabile mq
AMBITO A	64.163	13.004	1.184	1.173	51.159	10232	38.570	19.285	1.300	15.428	16.728

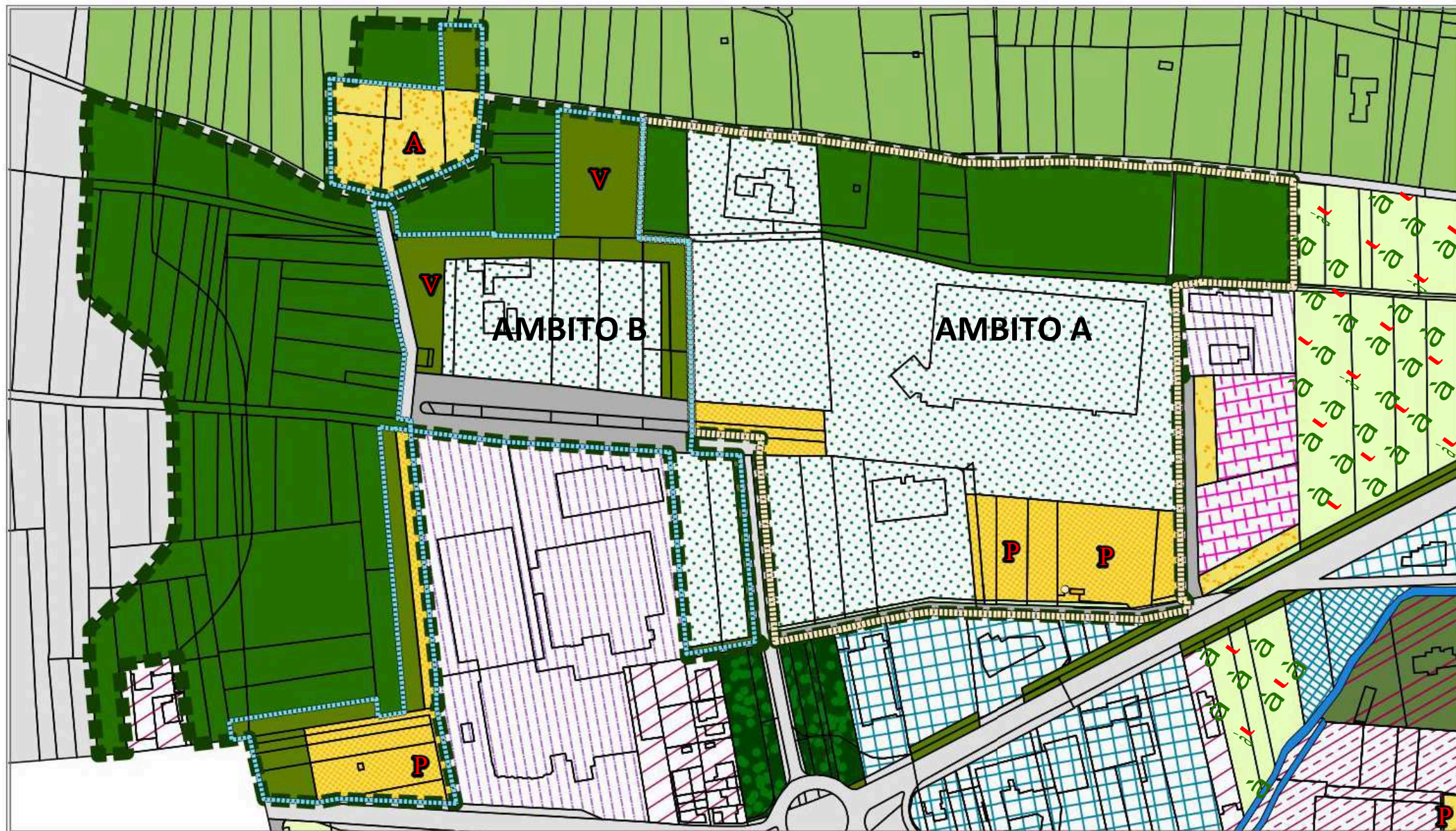
Per l'AMBITO B, vigono le previsioni contenute nel Piano esecutivo Convenzionato approvato con DCC n. 49/2011 e DCC n. 55/2014.

**Note:**

I dati relativi alla SF (colonna 7) ed alla Sul (colonna 11) sono stati calcolati utilizzando il metodo di calcolo sotto riportato

- Superficie Territoriale del SUE - Superficie Verde Privato agricolo = Superficie Territoriale edificabile
- Superficie Territoriale edificabile x 20% standard = superficie aree a standard da recuperare di cui: una quota è costituita dal Verde Privato Immodificabile (VPI) disegnato sul Piano una quota è data dallo standard pubblico e/o di uso pubblico da recuperare all'interno dell'area di concentrazione dell'edificio.
- Superficie Territoriale edificabile - Superficie x viabilità pubblica - Aree a standard = Superficie Fondiaria
- Superficie Aree a Verde Privato Agricolo x 0,1 mq/mq = Sul da attuare nell'area di concentrazione dell'edificio
- Superficie Territoriale edificabile x 0,4 mq/mq = Sul da attuare nell'area di concentrazione dell'edificio
- Superficie Fondiaria x 50% = Rapporto di copertura da attuarsi sull'area di concentrazione

Le aree a verde privato agricolo (colonna 2) vengono mantenute alla destinazione agricola con funzione di mitigazione e senza possibilità di edificazione.



- Parco delle Esposizioni art.13**
- ART 13 Verde pubblico imm modificabile
  - ART13 Aree di completamento
  - ART13 Aree di concentrazione dell'edificato
  - ART13 Verde agricolo privato inedificabile

- Aree per servizi art.18**
- ART18 Aree a servizi
  - ART18 Altre aree esistenti
  - ART18 Altre aree progetto
  - ART18 Aree verdi o sportive esistenti
  - ART18 Aree verdi o sportive progetto

- V= Aree verdi o sportive  
P= Parcheggio

- Area per la viabilità**
- ART19 Viabilità di progetto
  - ART19 Fascia verde lungo la tangenziale

- Ambiti**
- Parco delle Esposizioni 1 AMBITO A
  - Parco delle Esposizioni 1 AMBITO B

**Allegato E2 - PARCO DELLE ESPOSIZIONI 2**

L'area è suddivisa in quattro Ambiti sottoposti a SUE di nuovo impianto.

Gli Indici ed i parametri edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni vincolanti per detti Ambiti sono definiti dall'art.13 delle presenti Norme, mentre le quantità edilizie ad essi afferenti sono definiti nella tabella sotto riportata

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Area di Concentrazione dell'edificato</b>	ST Totale mq.	Verde Privato Agricolo (VPA) mq.	Verde Pubblico Immodificabile (VPI) mq.	Viabilità Pubblica mq.	ST Edificabile mq.	Standard 20% colonna 5 mq.	SF Edificabile- Area di concentrazione mq.	RC 50% max mq	SF x UF (0,1 mq/mq)l	SF x UF (0,4 mq/mq)	SUL max Realizzabile mq
SUE 1	28.947	12.871	1.473	2.085	16.076	3.215	10.776	5.388	1.287	4.310	5.597
SUE 2	29.724	15.599	488	1.360	14.125	2.825	9.940	4.970	1.560	3.976	5.536
SUE 3	26.137	13.783	662	1.646	12.354	2.471	8.237	4.119	1.378	3.295	4.673
SUE 4	17.330	4.107	0	0	13.223	2.645	10.578	5.289	473	4.231	4.704
<b>TOTALE</b>	<b>102.138</b>	<b>46.360</b>	<b>2.623</b>	<b>5.091</b>	<b>55.778</b>	<b>11.156</b>	<b>39.531</b>	<b>19.766</b>	<b>4.698</b>	<b>15.812</b>	<b>20.510</b>

**Note:**

I dati relativi alla SF (colonna 7) ed alla Sul (colonna 11) sono stati calcolati utilizzando il metodo di calcolo sotto riportato

- Superficie Territoriale del SUE - Superficie Verde Privato agricolo = Superficie Territoriale edificabile
- Superficie Territoriale edificabile x 20% standard = superficie aree a standard da recuperare di cui: una quota è costituita dal Verde Privato Immodificabile (VPI) disegnato sul Piano una quota è data dallo standard pubblico e/o di uso pubblico da recuperare all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato.
- Superficie Territoriale edificabile - Superficie x viabilità pubblica - Aree a standard = Superficie Fondiaria
- Superficie Aree a Verde Privato Agricolo x 0,1 mq/mq = Sul da attuare nell'area di concentrazione dell'edificato
- Superficie Territoriale edificabile x 0,4 mq/mq = Sul da attuare nell'area di concentrazione dell'edificato
- Superficie Fondiaria x 50% = Rapporto di copertura da attuarsi sull'area di concentrazione

Le aree a verde privato agricolo (colonna 2) vengono mantenute alla destinazione agricola con funzione di mitigazione e senza possibilità di edificazione.





**Parco delle Esposizioni art. 13**

ART 13 Verde pubblico imm modificabile

ART13 Aree di completamento

ART13 Aree di concentrazione dell'edificato

ART13 Verde agricolo privato in edificabile

**Aree per servizi art. 18**

ART 18 Aree a servizi

ART18 Altre aree esistenti

ART18 Altre aree progetto

ART18 Aree verdi o sportive esistenti

ART18 Aree verdi o sportive progetto

V = Aree verdi o sportive

P = Parcheggio

**Area per la viabilità**

ART19 Viabilità di progetto

ART19 Fascia verde lungo la tangenziale

**ART 13 PARCO DELLE ESPOSIZIONI C 3.2**

SUE 1

SUE 2

SUE 3

SUE 4



**ALLEGATO E2**

Area Parco delle Esposizioni 2

SCALA 1:2000