

VARIANTE

Ex art. 17
Legge Regionale
5-12-1977 n°56
Tutela ed uso
del suolo"
e ss. mm.

AVOLA

PN

Architetti:
DEVECCHI GIUSEPPE
FOSELLI TULLIO

VERCELLI
V.le Garibaldi, 15
Tel. 60196

Progetti e Ricerche
ARKISTUDIO

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI
COMPRENSORIO DI VERCELLI
CONSORZIO DEI COMUNI DI:

BALOCCO
BURONZO
GIFFLENGA
ROVASENDA
VILLARBOIT

ULTIME

AGGIORNATE CON
PARERE C.U.R.

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

VARIANTE IN ITINERE

IN RELAZIONE AL PARERE ESPRESSO DAL C.U.R. IN DATA
23 GENNAIO 1989 E DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUN-
TA REGIONALE IN DATA 11 APRILE 1989

NORME DI ATTUAZIONE

Intera aggregazione

DATA

Dicembre 1987

AGGIORNAMENTO

Gennaio 1987

SCALA

Approvato con delibera consortile in data _____ N° _____
Il Presidente del consorzio _____
Il Segretario del consorzio _____

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - ELABORATI DEL PROGETTO

Sono elementi costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

PR Relazione illustrativa;

PN Norme di attuazione;

P1 Planimetria sintetica del Piano (in scala 1:25.000) rappresentativa anche delle fasce marginali dei paesi contermini;

P2 Piano Regolatore Generale (in scala 1:10.000) territorio extraurbano: usi e vincoli;

P3 (1,2,3,4,5) Sviluppi del P.R.G.I. (in scala 1:2.000) relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi: usi e vincoli;

P4A (1,2,3,4,5) Sviluppi del P.R.G.I. (in scala 1:1.000) relativi ai nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;

P4B (1,2,3,4,5) Sviluppi del P.R.G.I. (in scala 1:1.000) relativi ai nuclei di antica formazione: tipi e modalità di intervento;

AT Allegati tecnici di analisi;

Gli elaborati di piano hanno funzione descrittiva e normativa e costituiscono riferimento alla attuazione ed alla gestione programmatica degli interventi nel territorio.

Gli elaborati di cui alle sigle PN, P2, P3, P4A, P4B hanno valore giuridico fondamentale e costituiscono unico riferimento probante in caso di controversia.

Gli elaborati di cui al precedente comma definiscono e normano graficamente e cartograficamente i parametri, gli usi, i tipi e le modalità di intervento in ogni area del territorio.

Pertanto ogni intervento edilizio e/o urbanistico dovrà essere coerente sia alle prescrizioni della normativa generale di piano (PN) sia a quelle specifiche dell'area di intervento espresse, queste ultime, su base planimetrica (P2, P3, P4A, P4B).

*12.11.2010
Consiglio*

ART. 2 EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

Ai sensi della legge 17 agosto 1942. n. 1150 e successive modificazioni, ed integrazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G.I. si applica ai singoli territori comunali secondo le disposizioni delle presenti norme di attuazione e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.

Le presenti norme costituiscono parte integrante del P.R.G.I., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Le prescrizioni del P.R.G.I. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

Gli immobili che alla data di dotazione del P.R.G.I. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi fatte salve ulteriori specifiche prescrizioni delle presenti norme.

ART. 3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ad eccezione delle opere per le quali è prevista l'Autorizzazione, ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.I., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Concessione da parte del Sindaco.

CAPO II TERMINOLOGIA EDILIZIA ED URBANISTICA

ART. 4 INDICI URBANISTICI

1) St=Superficie territoriale:

Un'area sulla quale il P.R.G.I. si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle tavole di piano, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La St. è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste dal P.R.I. o negli strumenti esecutivi.

2) Sf=Superficie fondiaria:

Un'area sulla quale il P.R.G.I. si attua a mezzo di intervento diretto successivo o meno a strumento urbanistico esecutivo.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste dal P.R.G. o negli strumenti urbanistici esecutivi destinate al pubblico transito.

3) Ut=Indice di utilizzazione territoriale:

La massima superficie utile Su espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

4) Uf=Indice di utilizzazione fondiaria:

La massima superficie utile Su, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

5) Dt=Densità territoriale:

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

6) Df=Desità fondiaria:

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

ART. 5 INDICI EDILIZI

1) Su=Superficie utile:

Per gli edifici, o parti di edifici, destinati alla residenza al commercio ed alle attività terziarie, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. per l'area di intervento, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (esclusi i vani scala di servizio condominiale) fuori ed entro terra ad esclusione dei seguenti accessori:

a) autorimesse e cantine interrato, seminterrate ed al piano terra, lavanderia, legnaia, deposito cicli, nella misura non superiore a mq. 1 ogni 2 mq. di Su e relativi collegamenti orizzontali e verticali.

b) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.) fino al limite complessivo di mq. 20.

c) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti.

d) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con due o più alloggi).

e) i porticati di uso privato, le logge coperte ed i balconi sono esclusi dal calcolo della Su fino ad un massimo di mq. 1 ogni 5 mq. di Su.

In ogni caso i locali chiusi di cui alle precedenti lettere esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media netta di ml. 2,50. Parimenti i locali sottotetto, o parti di essi sono esclusi dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta non ecceda i ml. 1,70.

Per gli edifici, o parti di edifici, destinati agli altri usi, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (esclusi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione dei servizi tecnici di cui alla precedente lettera c). Sono parimenti esclusi dal calcolo il deposito cicli, la centrale termica, di condizionamento, fino ad un massimo complessivo pari al 5% della Superficie utile totale e le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile totale.

2) Sc=Superficie coperta:

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i corpi a sbalzo che siano computabili come volume e corpi porticati con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda.

3) R_c = Rapporto di copertura: (S_c/S_f)

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) H = Altezza del fabbricato:

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata:

- per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 50%, dal piano di campagna esistente naturale all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile;
- per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 50%, dal piano di campagna esistente naturale alla linea di colmo più alta.

5) V = Volume:

Il volume di un fabbricato risulta dalla somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso - misurato nel punto medio - del solaio di copertura, nel caso dell'ultimo piano abitabile). Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml. 0,30.

6) V_L = Indice di visuale libera:

L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini dell'area di intervento e l'altezza delle fronti stesse ovvero della distanza tra fronti di diversi edifici e l'altezza delle stesse fronti ($V_L = \frac{D}{H_1 + H_2}$)

Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90 gradi, le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali accessori, corridoi, desimpegni, servizi igienici e ripostigli.

Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre dei locali elencati al precedente punto.

Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

L'indice di visuale libera si applica soltanto per le pareti finestrate. Al tal fine si intende per parete finestrata la parte di prospetto interessata da finestre e dalla superficie ad esse circostante per una profondità pari a ml. 1,50 ai lati, a ml. 2,50 verso il basso e all'intera altezza dell'edificio verso l'alto. Si considera inoltre parete finestrata lo spazio compreso tra finestre dello stesso piano che distino fra loro non più di ml. 6,00.

L'indice di visuale libera non si applica nei casi di costruzione in allineamento fisso prescritto da strumenti urbanistici esecutivi ed in caso di costruzione in aderenza.

E' consentito costruire in aderenza qualora preesista, sull'area confinante, edificio (esclusi gli edifici accessori) costruito a confine con l'intera parete non finestrata. In tal caso la edificazione sarà realizzata in aderenza per una estensione di facciata pari ad almeno la estensione della parete non finestrata preesistente sul confine, compatibilmente con altri limiti (di altezza, volume, ecc.) di norma.

ART. 6 APPLICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

La densità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo.

La densità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto successivo o meno alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Quando è prescritto sia la densità che l'indice di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

Gli indici indicati per ciascuna area individuata dal P.R.G.I. devono essere utilizzati nella loro totalità in ogni intervento diretto successivo a strumento urbanistico esecutivo con l'esclusione di tutte le opere pubbliche, con una possibile differenza da quello prescritto di una quota pari al 10% in diminuzione.

Le aree utilizzate per il calcolo dei volumi e/o superfici secondo gli indici di progetto, non possono essere utilizzate nuovamente per successive richieste di altre Concessioni ad edificare sulle superfici stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

TITOLO II NORME OPERATIVE GENERALI

CAPO I DESTINAZIONE D'USO

ART. 7 DEFINIZIONE E APPLICAZIONE

Le destinazioni d'uso di un'area di un edificio nonché di parte dei medesimi è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per l'area, per l'edificio e per le parti di esso.

Si considera:

- "principale" la destinazione d'uso qualificante;
- "complementare od accessoria o secondaria" la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale dell'edificio stesso o di altro edificio.
- "eventuale od ammessa" la o le destinazioni d'uso che non rientrano nel precedente gruppo, ma non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentite.

La destinazione d'uso "secondaria" ha nel Piano valore temporaneo e relativo, indica una funzione di servizio modificabile.

La destinazione d'uso "eventuale o ammessa" è specifica per gli edifici "residenziali" ed indica la destinazione che è possibile accoppiare a quella principale, d'abitazione, senza alterare i caratteri organizzativi e formali dell'edificio.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei Piani esecutivi e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle Convenzioni dei P.E.C. nonché nelle Convenzioni e negli Atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti da destinare ad attività commerciali sono soggette a convenzionamento obbligatorio.

Le modifiche di destinazione d'uso nelle aree destinate ad attività agricola sono consentite, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a) e da parte del Concessionario e dei suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

CAPO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

A - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE

ART. 8 MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti **tecnici** esistenti.

Consiste quindi in interventi di riparazione, rimozione e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura) senza alterare i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi. Sono anche ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture e dell'organismo edilizio.

Le opere ammesse sono quelle definite dalla Circolare P.R.G. n. 5/84 del 27 aprile 1984.

ART. 9 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti **tecnici** semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono inoltre gli interventi di adeguamento igienico, **tecnico** e funzionale, i quali concernono le opere che, senza attuare trasformazioni generali strutturali e tipologiche, tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti **tecnici** (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando - se richiesto - le necessarie modifiche interne e creando gli indispensabili volumi tecnici;
- la ridistribuzione totale o parziale dello spazio interno alla singola unità immobiliare comprese lievi modifiche delle superfici utili indispensabili al miglioramento igienico-funzionale.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti edifici nel Centro Storico nonché quelli per i quali il P.R.G.I. prevede particolari vincoli di conservazione, potranno essere ammessi nel rispetto delle specifiche prescrizioni stabilite dal P.R.G.I. per ogni singolo edificio al fine della conservazione dei valori storico-artistici presenti nell'edificio.

Per la manutenzione straordinaria è richiesta Autorizzazione.

ART. 10 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Per restauro e risanamento conservativo si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il restauro riguarda edifici vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai Monumenti da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari con un destinazione d'uso anche diversa da quella attuale ma rispettando comunque i valori morfologici e strutturali dell'edificio, con la valorizzazione dei caratteri decorativi interni ed esterni, con il ripristino di parti alterate necessarie all'integrità e dello edificio e del sistema di spazi liberi che formano parte integrante dell'edificio stesso, con la eventuale sostituzione di elementi strutturali degradati aventi gli stessi requisiti di quelli originari, con la eliminazione delle sovrapposizioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Il risanamento conservativo riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superscritti della morfologia, della distribuzione, della struttura e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori ambientali dell'intero tessuto edilizio.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa:

a) nel caso di unità tipologiche elementari quali edifici mono-bicellulari, il cui assetto tipologico interno è imperniato su una sola cellula (stanza) al piano terra e una al sovrastante primo piano, è ammessa la possibilità della loro aggregazione funzionale (distribuzione interna) ad altre unità tecnologiche elementari adiacenti purché restino inalterate le quote dei piani di calpestio e la posizione delle finestre e dei soffitti.

b) la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

c) la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e la demolizione di volte o lo spostamento di solai di pregevole fattura;

d) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;

e) possibilità di spostare e integrare tramezzature interne con la sola avvertenza di chiusura trasparente superiore negli ambienti a volta;

f) possibilità di utilizzare per abitazione i vani con soffitto inclinato ottenuto senza modifica alcuna delle quote e delle pendenze delle coperture;

g) possibilità di trasformazione dei fienili soprastanti le stalle qualora il piano ne preveda la trasformazione d'uso secondo le specificazioni della tav. 3.d.1. scala 1:1000.

In ogni caso gli interventi di restauro e di risanamento conservativo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo e in particolare:

- con la conservazione e il ripristino delle aperture originarie, comprese quelle a livello stradale, in tutte le facciate nella posizione e nella forma originaria. Gli infissi e gli scuri devono essere mantenuti o sostituiti con elementi in legno con taglio e struttura analoga alla preesistente;
- con la conservazione dei parametri esterni in materiali naturali o intonacati e la esclusione di rivestimenti di ogni tipo (ceramica, gres, etc.) negli zoccoli, nei parapetti nei riquadri delle aperture con la sola eccezione delle soglie e dei davanzali.
- con la conservazione delle coperture a tetto che debbono restare con forma geometrica, orditura portante e manto di copertura analoghi a quelli tipici dei luoghi;
- con la conservazione delle logge e dei balconi in struttura originale e parapetti a giorno in legno o ferro con ordito semplice;
- con la conservazione degli androni che devono rimanere con struttura a vista senza controsoffittature e tamponamenti sia verso l'esterno che verso l'interno;

b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale e in particolare:

- con la conservazione dei solai in legno di pregevole fattura sia nella struttura semplice che in quella composta per la quale è ammesso un irrigidimento statico eseguito a regola d'arte;
- con la conservazione delle volte che possono essere sostituite solo nei casi di accertata pericolosità ma senza modificazione della quota massima di intradosso. **La sostituzione delle volte pericolanti deve essere effettuata previa presentazione, a carico dei privati proponenti, di adeguata perizia tecnica redatta da professionisti laureati ed abilitati con specifiche competenze tecniche che attesti la necessità dell'intervento;**
- con la conservazione delle scale interne ed esterne con la sostituzione eventuale delle pedate e delle alzate con materiale diversi dai precedenti solo se tali elementi non hanno funzione portante;

c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi coperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

d) conservazione della libera accessibilità e percorribilità delle "corti" comuni, anche se di pertinenza di varie unità immobiliari con il divieto di elevare muretti di recinzione sui confini di queste ultime;

e) conservazione delle pavimentazioni dei passaggi pedonali e degli spazi liberi da ripristinare eventualmente con materiali aderenti alla tradizione (acciottolato, lastronato, mattonato) con esclusione della bitumatura anche se con pigmentazione colorata.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è richiesta la Concessione.

A norma della legge n. 94/82 sono soggetti al rilascio di autorizzazione, anziché di concessione gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è richiesta la documentazione dello stato di fatto con il rilievo completo dei caratteri distributivi, strutturali formali e con la documentazione fotografica dell'insieme e di un adeguato numero di particolari significativi strettamente necessario alla identificazione delle strutture e delle finiture.

ART. 11 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.)

Per ristrutturazione edilizia si intendono 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.

La ristrutturazione edilizia riguarda edifici che, non presentando valori storico-ambientali o documentari da salvaguardare, presentano però l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica e/o tipologico-funzionale.

Nell'abito della ristrutturazione edilizia viene distinto:

- RA la ristrutturazione con interventi tesi al mantenimento dell'impianto originario dell'edificio senza aumento di superfici e di volumi;
- RB la ristrutturazione totale senza vincoli specifici salvo quelli urbanistici, gli indici, le altezze e le distanze relative alla zona di appartenenza dell'edificio e i rapporti di copertura che dovranno rimanere inalterati.

Rientrano inoltre a specificazione della definizione di ristrutturazione edilizia RB, i seguenti interventi:

a) intervento sugli orizzontamenti per rendere i vani conformi ai requisiti di abitabilità previsti dal D.M. 5 aprile 1975 (altezza interna 2,70 mt) con conseguente adeguamento dell'altezza globale dell'edificio, purché non ne derivino aumenti o diminuzioni dell'altezza massima dell'edificio superiori ad 1 metro lineare;

b) recupero ad uso residenziale di soffitte allorché queste presentino i requisiti di abitabilità previsti per le stanze e/o vani utili;

c) recupero ad uso residenziale di accessori rurali o casseri contigui ed allineati agli edifici residenziali e con essi costituenti un unico corpo di fabbrica;

d) recupero ad uso accessorio per le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le aree di volumi esistenti e dismessi per le funzioni originarie. L'intervento riguarda il complesso di opere, richiamate in RB, necessarie a rendere agibili alle funzioni sotto descritte i volumi dismessi con precedente destinazione agricola: Destinazione d'uso degli

accessori: cantine, lavanderie, magazzini depositi, box, ecc.

ART. 12 DEMOLIZIONE (D)

. Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato **secondo le prescrizioni cartografiche.**

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sè stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

B) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

ART. 13 AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE (A.S.)

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante la estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante la estensione in senso verticale del fabbricato.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono attuati secondo indici e prescrizioni fissati per ciascuna area della presenti Norme di Attuazione.

ART. 14 NUOVA COSTRUZIONE (N.C.)

Gli interventi di nuova edificazione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate o su aree ove sia stato precedentemente effettuato un intervento di demolizione di cui al precedente art. 12) ovvero di nuovi manufatti (in questo caso anche su aree già edificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrate.

Si configurano in ogni caso come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Gli interventi di nuova costruzione possono avvenire nel rispetto delle indicazioni specificate nelle presenti norme per ciascuna area in dipendenza delle specifiche destinazioni d'uso che le sono attribuite dal P.R.G.

C) INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO

ART. 15 a) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)

Per ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione a mezzo strumenti urbanistici esecutivi.

b) COMPLETAMENTO URBANISTICI (C.)

Sono interventi di completamento urbanistico quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici su porzioni di territorio parzialmente edificate, attuati secondo indici e prescrizioni fissate nelle presenti Norme.

c) NUOVO IMPIANTO (N.I.)

Sono interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'attuazione di aree inedificate secondo le prescrizioni definite nelle tavole di piano.

CAPO III ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

ART. 16 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi, realizzati con Piani Esecutivi, e interventi diretti. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le indicazioni e prescrizioni del P.R.G.I. indicate nelle planimetrie del fascicolo di progetto e previste dalla seguenti Norme.

Il Piano definisce le porzioni di territorio urbanizzato e non dove l'intervento diretto è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G.I., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del P.P.A. o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.I.

Il Piano individua inoltre le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Ai sensi e per gli effetti della legge 457 art. 27 le zone di recupero sono quelle individuate dal P.R.G.I. a zone residenziali esistenti di antica formazione.

Nelle zone di recupero individuate dal P.R.G.I. ovvero nelle zone di recupero individuate successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale Comuni possono formare i Piani di Recupero (P.R.).

Nelle zone individuate o successivamente con le stesse modalità di approvazione della deliberazione di cui al comma precedente, i Comuni definiscono gli immobili, complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero.

Ove il Piano di Recupero non sia approvato entro tre anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione del Piano di Recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Nelle aree e negli edifici assoggettati al Piano di Recupero e/o a strumenti esecutivi, in assenza e nelle more

di approvazione di questi strumenti, si attuano esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77, in sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla individuazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Si richiama comunque quanto prescritto dal combinato disposto del 6 (sesto) comma dell'art. 41 bis e dell'ultimo comma dell'art. 10 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 17 STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO: (S.U.E.)

Si applica obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle Norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.I. ed il progetto edilizio.

Quelli d'iniziativa comunale sono:

- a) il P.P.: Piano particolareggiato di cui all'art. 13 e seg. della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e all'art. 38 e seg. della legge L.R. 56/77;
- b) il P.E.E.P.: Piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e all'art. 41 della L.R. 56/77;
- c) il P.I.P.: Piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e all'art. 42 della legge L.R. 56/77;
- d) il P.R.: Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto n. 457 e all'art. 41 bis della L.R. 56/77;
- e) il P.E.C.O.: Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio di cui all'art. 44 della L.R. 56/77.

Quelli di libera iniziativa sono:

- a) il P.E.C.: Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- b) il P.R.L.: Piano di Recupero di Libera iniziativa di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e all'art. 43 della L.R. 56/77.

Gli strumenti urbanistici esecutivi possono prevedere, all'interno dell'area di intervento, l'approfondimento progettuale così come possono modificare la precisa ubicazione delle destinazioni d'uso.

In ogni caso restano comunque fermi i volumi e le superfici utili relativi ad ogni destinazione d'uso risultanti dalla applicazione degli indici prescritti per la varie aree dalle tavole di piano, o preesistenti nel caso di interventi all'interno del perimetro del Centro Storico.

ART. 18 INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati alle condizioni previste dalle presenti Norme.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica "Concessione" od "Autorizzazione".

TITOLO III - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA TUTELA DEL
SUOLO E DELL'AMBIENTE

CAPO I - AREE A VINCOLO

ART. 19 - FASCE E AREE DI RISPETTO

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative alla viabilità urbana ed extraurbana, alle ferrovie ai cimiteri, alle industrie, agli impianti ed attività nocive ed inquinanti, sono individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Tutte le fasce di rispetto sono indicate e segnalate graficamente nella tavola di piano alla scala 1:10000.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati deve essere osservata una adeguata fascia di rispetto, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti, non inferiore ai valori definiti all'art. 27 ,1,2,3 comma della L.R. 56/77 e nel D.M. 1444/68.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie, previste dal Piano Regolatore e, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, e successive modifiche ed integrazioni nonché del D.P.R. 11.7.80 n. 753, non sono ammesse nuove costruzioni.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, nel rispetto dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni, per una profondità di mt. 150, con la sola eccezione prevista in cartografia del cimitero di Giflenga ove tale profondità è ridotta a ml. 50 in corrispondenza degli edifici esistenti lungo la strada, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

E' prevista per gli impianti tecnologici isolati ed in specifico per i depuratori una fascia di rispetto di mt. 100 dal limite esterno dell'impianto.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale e non esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, sono consentiti aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Il rilascio di concessione per il completamento di impianti nelle aree industriali o artigianali, è subordinata alla individuazione di una fascia di rispetto lungo i confini esterni di aree a diversa destinazione d'uso. Detta fascia di rispetto non dovrà essere inferiore a m. 15.

Le fasce di rispetto attorno alle porcilaie esistenti o di progetto sono determinate in mt. 150.

All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto con una larghezza non inferiore a mt. 35 e mt. 60 per le parti sottovento, con qualità dell'essenza concordata con l'amministrazione comunale.

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle porcilaie non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali anche di tipo rurale salvo quella del conduttore.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche che superano i 25 suini.

Vengono stabilite fasce di rispetto di 100 mt. anche per le aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

- allevamenti di bovini sanati all'ingrosso con oltre 50 capi
- allevamenti di vacche da latte con oltre 25 capi
- allevamenti di ovini con oltre 500 capi

Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo, il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto o altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensione dell'allevamento stesso.

Lo scolo dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e depurazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla L. 10 settembre 1976 n. 319 e dalle Leggi Regionali in materia; il deposito sul terreno dei rifiuti solidi dovrà avvenire a mezzo di appositi contenitori e strutture.

Ai fini della esplicazione delle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti del presente articolo il concessionario dovrà allegare alla pratica di concessione l'atto d'obbligo da cui risulti osservato anche da parte di terzi proprietari sul cui fondo cade il vincolo, l'inedificabilità del lotto su cui cade detto vincolo.

ART. 20 SPONDE DEI LAGHI, DEI FIUMI, DEI TORRENTI E DEI
 CANALI.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali, sono individuate ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 nelle tavole di piano alla scala 1:10000 e 1:2000.

Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, è vietata ogni nuova edificazione oltrechè le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di:

- a) mt. 150 per fiumi, torrenti e canali specificatamente individuati dal Piano **Territoriale** del Comprensorio di Vercelli;
- b) mt. 25 dal piede esterno degli argini maestri per i torrenti e canali arginati.

Nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente è consentita la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

All'interno dei centri abitati, poichè i corsi d'acqua sono arginati con opportune opere di difesa spondale, non sono previste fasce di rispetto e pertanto la normativa prevista ai commi precedenti non si applica.

ART. 21 ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E AREE BOSCHATE
AREE CON CARATTERISTICHE NEGATIVE DEI TERRENI E/O
PRESENTANO PERICOLI DI INONDABILITA' INCOMBENTI O
POTENZIALI

Nelle porzioni di territorio soggette a "vincolo idrogeologico" proposte dal P.R.G.I. nelle planimetrie in scala 1:10000, (individuazioni del Piano Territoriale e/o disposizioni del decreto del Presidente della Giunta Regionale), non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione di terreni saldi in terreni a periodica lavorazione, è condizionato al rilascio di Autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvano la funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni; tali aree sono espressamente individuate nella tav. 3.b. in scala 1:10000.

b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni o che comunque presentano caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti; tali aree sono espressamente individuate nella Tav. PZ in scala 1:10000.

ART. 22 OPERE DI INTERESSE PUBBLICO NELLE ZONE SOGGETTE A
VINCOLO

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al precedente art. 20 possono essere realizzate su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni dell'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

CAPO II - BENI CULTURALI E AMBIENTALI

ART. 23 SALVAGUARDIA DI EDIFICI ED AREE DI VALORE CULTURALE E AMBIANTALE

Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela dei valori ambientali e del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati dalle presenti norme nel rispetto dei principi di cui alle lettere a), b), c) del **quarto** comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano individua i beni culturali e ambientali da salvaguardare:

a) gli edifici di interesse storico-artistico vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089 e della legge 29/6/1939 n.1497 per i quali si applica il disposto dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77.

Rientrano in questa classificazione i seguenti edifici:

Comune di Balocco.

Chiesa di San Michele	vincolo L. 29/06/1939 n. 1497
Castello con torre isolata	" " " " " "
Chiesa di San Antonio	" " " " " "

Comune di Buronzo.

Chiesa di San Abbondio	vincolo L. 29/06/1939 n.1497
Cascina	" " " " " "
Castello con bifore	" " " " " "
Edificio in via al Castello 1	" " " " " "
Casa facente parte Antico Castello	" " " " " "
Edificio in via al Castello 7	" " " " " "
Casa C.so Sempione 3 sec. XV	" " " " " "
Casa C.so Sempione 5 sec. XV	" " " " " "

Comune di Rovasenda

Castello secolo XV	vincolo L. 29/06/1939 n.1497
Casa con finestra in cotto V. Maestra	" " " " " "

b) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientali e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;

c) le aree di interesse paesistico ambientale da salvaguardare per il loro pregio paesistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico.

Negli ambiti individuati è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica culturale e tradizionale.

In particolare l'area della Garzaia di Villarboit prevista nel Piano Regionale dei Parchi ed istituita con legge 23 agosto 1978 n. 55 quale riserva naturale speciale è normata conformemente a quanto dispone l'art. 8 della legge citata.

In modo particolare si richiama che è fatto divieto di:

- aprire e coltivare cave, fatti salvi gli interventi per la regimazione dei corsi d'acqua e la regolazione dell'irrigazione;
- danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole;
- abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano un particolare valore ambientale, scientifico o urbanistico;
- costruire nuove strade e ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agro-silvo-pastorali presenti sul territorio o della fruibilità pubblica del Parco;
- esercitare attività ricreative e sportive con mezzi meccanici fuoristrada;
- effettuare interventi di costruzione di nuovi edifici o di strutture, stabili o temporanee, che possano deteriorare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
- esercitare qualsiasi attività, ad eccezione di quelle agro-silvo-pastorali, senza l'autorizzazione del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco.

ART. 24 DECORO DELL'AMBIENTE

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha la facoltà di imporre con propria ordinanza, alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di canali di gronda e pluviali, di aggetti di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

In particolare, nelle aree individuate ai sensi dell'articolo precedente, il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

ART. 25 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti con particolare riguardo delle aree residenziali e produttive deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per Concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevate indicati su apposita planimetria.

L'abbattimento di piante d'alto fusto può essere consentito eccezionalmente alla condizione della sostituzione con altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

Ogni abbattimento abusivo comporta la rimozione della concessione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti per concessione sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, etc).

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziale e nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LE AREE SUSCETTIBILI
DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I - USI PUBBLICI

ART. 26 SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

a) AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI
RESIDENZIALI

Sono suddivise in:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per attrezzature di interesse comune;
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi pubblici.

In queste aree il P.R.G.I. si attua per intervento diretto nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- 1) aree per l'istruzione: sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole media dell'obbligo.

Le modalità di intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18/12/1975.

Le aree per le attrezzature di nuovi impianti dovranno contenere spazi minimi per parcheggi pari a 1/4 della Su.

2) aree ed edifici per attrezzature d'interesse comune:
Sono destinate alle attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, **mercati e centri commerciali pubblici** (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative anonarie.

Per queste ultime è ammessa la Concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non inferiore a 30, garantita da apposita convenzione con il controllo pubblico sul servizio.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le norme dell'art. 21 della L.R. n. 56.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq/mq;
- b) parcheggi = $1/4$ mq/mq Su.
- 3) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Sono destinati a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago; per aree destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria
 - per gli impianti coperti $U_f = 0,25$ mq/mq
 - per gli impianti scoperti $U_f = 0,50$ mq/mq.
- b) parcheggi - $1/20$ mq/mq;

- 4) Aree per spazi di sosta a parcheggio.

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali, ed anche extra residenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree destinate ad autirimesse specificatamente segnalate nelle tavole di Piano.

b) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Sono destinate per attrezzature funzionali agli insediamenti di carattere produttivo, quali parcheggi, verde, centri sociali ed attrezzature varie.

La concessione per i nuovi insediamenti produttivi è subordinata al rispetto di una dotazione di aree e servizi nella misura del 20% della superficie territoriale.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6$ mq/mq.

c) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI

Sono destinate per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale o all'ampliamento di quelli esistenti, quali parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie.

La Concessione per ampliamenti e per nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale è subordinata al rispetto delle unità minime di aree di cui sopra nella misura del 100% della superficie lorda del perimetro degli edifici previsti.

Il P.R.G.I. si attua per intervento diretto.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6$ mq/mq.

ART. 27 AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

Sono suddivise in:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;
- aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- aree per i parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Nel P.R.G.I. sono previste esclusivamente aree per parchi pubblici. Nella tavola P2 in scala 1:10.000 sono individuate: la Garzaia di Villarboit e l'area soggetta a P.T.O. del fiume Sesia.

Sono destinate all'uso esclusivamente naturale del rapporto fra l'uomo e l'ambiente.

In esse è vietata la costruzione di edifici, di elettrodotti, oleodotti, gasdotti, di linee telegrafiche e telefoniche, l'installazione di impianti pubblicitari; l'allestimento di campeggi anche precari; qualunque prelievo di terra, ghiaia sabbia e materiali inerenti, che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, l'asportazione o il danneggiamento di piante e fiori; qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali; disturbo, il danneggiamento; la cattura e l'uccisione di animali, la raccolta e la distruzione dei nidi, la manomissione delle tane e dei ricoveri animali.

La manutenzione degli edifici eventualmente compresi nella zona, non consente alcuna trasformazione edilizia e di uso fino all'adozione del Piano Particolareggiato di esecuzione, che dovrà prevederne l'acquisizione pubblica ed una utilizzazione consona alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

L'utilizzazione agricola delle aree è consentita fino all'adozione del Piano Particolareggiato di esecuzione, mentre è espressamente vietato l'impianto di nuovi pioppetti a carattere industriale, fino all'adozione del Piano Particolareggiato di esecuzione.

I parcheggi sono vietati e l'accesso al parco naturale sarà assicurato con parcheggi realizzati al di fuori della relativa zona. All'interno del parco naturale potranno essere previsti dal Piano Particolareggiato di esecuzione nuovi sentieri pedonali e tappeti erbosi adatti alla sosta in armonia con l'ambiente naturale circostante.

Obiettivo principale del Piano Particolareggiato di esecuzione sarà quello di difendere e potenziare il verde, stabilizzare e correggere se necessario l'assetto idrogeologico, nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco naturale.

ART. 28 - INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
NON RIENTRANTI NELLO STANDARD

a) AREE PER LA VIABILITA' E LE FERROVIE

1) Aree per la viabilità:

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico.

In queste zone il P.R.G.I. si attua per intervento diretto o mediante piani tecnici esecutivi.

L'indicazione grafica contenuta nelle tavole di piano relativa alle strade, ai parcheggi, alle fasce di rispetto, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere e la progettazione esecutiva potrà modificare con variazioni di modesta entità il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al P.R.G.I.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali - per i mezzi meccanici ed i pedonali - e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle presenti norme sugli accessi e sulle distanze, con una superficie utile di 1/200 mq/mq. Sf della superficie destinata al parcheggio. Tali stazioni potranno sorgere unicamente su aree di proprietà pubblica: per la realizzazione degli edifici e degli impianti è ammessa la Concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che costruendo l'intera attrezzatura a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 25; scaduto il termine non rinnovabile della Concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Le aree per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione anche precaria quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

Le strade presenti sul territorio interessate dal piano, in base al criterio di gerarchia funzionale e alle tipologie definite dal d.m. 1/4/1968 n. 1404 sono classificate in:

A) Autostrade, raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade, aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona;

B) Strade di grande comunicazione, o di traffico elevato, strade statali comprendenti itinerari internazionali, strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce;

C) Strade di media importanza, strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente, strade provinciali e comunali con sede superiore o uguale a m. 10,50;

D) Strade di interesse locale, strade provinciali non comprese tra quelle della categoria precedente;

E) Strade di interesse locale all'interno dei centri edificati nelle zone di espansione.

Nelle strade di tipo A, B, C, le immissioni sono possibili solo attraverso i nodi attrezzati indicati in planimetria. L'adeguamento dei nodi esistenti non corrispondenti alle condizioni di sicurezza per la circolazione, sarà curato insieme alla riduzione degli accessi, con la realizzazione progressiva di soluzioni alternative attraverso la disciplina comunale del traffico.

Le strade di tipo D e C con funzione capillare nel tessuto urbano ed extraurbano, sono accessibili attraverso normali immissioni. La nuova viabilità di distribuzione dovrà curare particolarmente la fluidità del traffico meccanico, agevolare lo stazionamento disimpegnare il movimento pedonale da quello meccanico.

Il tracciato dovrà evitare la formazione di incroci ad X preferendo quelli a T o ad Y.

2) Aree ferroviarie

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti ai relativi servizi e impianti ed ai loro ampliamenti, ed adeguamenti.

b) IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI NON RIENTRANTI NELLO STANDARD.

Nelle planimetrie sono individuate le aree per gli impianti e i servizi comprendenti:

1) Cimiteri:

Sono aree destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del P.R.G., le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai servizi e alla viabilità. I parcheggi dovranno risultare pari a 1 mq/10 mq Sf.

2) Le attrezzature militari, per la protezione civile e per l'amministrazione della giustizia.

Su tali aree per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| a) indice di utilizzazione fondiaria | $H_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ |
| b) altezza massima | $H = 10,00 \text{ ml.}$ |
| c) parcheggi | $= 1/5 \text{ mq/mq Su:}$ |

3) Gli impianti tecnologici del tessuto urbanizzato :

Acquedotto, reti ENEL, SIP, depuratore, ecc.

CAPO II - USI RESIDENZIALI

ART. 29 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI ANTICA FORMAZIONE

Sono le parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale.

Per ogni Comune tali parti sono indicate genericamente nelle tavole in scala 1:2000, mentre nelle tavole in scala 1:1000, sono indicate rispettivamente le specifiche destinazioni d'uso, il tipo d'intervento e i modi d'intervento per gli edifici esistenti ed in progetto nonché per le aree suscettibili di trasformazione.

Per le destinazioni d'uso degli edifici esistenti si applicano i disposti dell'art. 7 delle presenti Norme.

Le destinazioni d'uso principali sono :

la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile non superiore al 30% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative.

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una SU non superiore a mq. 150.

I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente quelli del titolo II capo II artt. 9-10-11-12-13-14, delle Norme presenti e si attuano per intervento di "retto" o per strumento esecutivo.

I tipi di intervento previsti e le modalità di attuazione sono specificatamente prescritti sulle tavole di piano in scala 1: 1000 del P.R.G.

I singoli tipi di intervento previsti nelle tavole di progetto potranno essere modificati con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I., così come previsto dal 7° comma

dell'art.17 della Legge Regionale n:56/77 e successive varianti ed integrazioni.

In ogni caso all'intervento di demolizione con ricostruzione si potrà pervenire solo in variante di un intervento individuato sulle planimetrie di Piano come di ristrutturazione RB ed a condizione che venga presentata, a carico del privato proponente, adeguata perizia tecnica, redatta da professionisti laureati ed abilitati, attestante la reale impossibilità di procedere all'intervento di ristrutturazione.

Nei casi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RB) è ammesso il recupero abitativo anche di edifici non residenziali e, connaturati alla ristrutturazione, sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni unicamente nei casi individuati sulle tavole di piano in scala 1:1000, nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma del presente articolo e nel rispetto dei parametri seguenti :

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi e le prescrizioni indicati di seguito;
- nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia-RB sono concessi incrementi volumetrici, una sola volta, in ragione del 20% in aumento massimo del volume residenziale esistente; 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Gli aumenti volumetrici consentiti dalle presenti norme devono essere prioritariamente realizzati, qualora ciò sia tecnicamente possibile, occupando i volumi agricoli dismessi eventualmente compresi nel corpo di fabbrica principale.

Nelle aree espressamente individuate nelle tavole di piano in scala 1:1000 sono consentiti interventi di completamento urbanistico (C.) solo dopo la formazione di strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art. 17 lettera d) delle presenti norme. Le altezze dei fabbricati non dovranno superare quella massima dell'isolato su cui insistono e comunque non potranno prevedere più di tre piani abitabili.

Sono ammessi tipi edilizi a duplex, a ballatoio, a blocco esclusivamente aggregati in linea.

Le aree indicate nelle planimetrie di P.R.G.I. costituiscono la massima superficie coperta coincidente con la massima sagoma di ingombro degli edifici da costruire negli interventi di completamento.

Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi:

a) materiali di copertura : obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole similari. Le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona.

b) materiali di rivestimento esterno: obbligo di mantenimento delle facciate in pietra a vista o mattone per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo; i materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato; per i cascinali riattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato a cazzuola o spruzzato; le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento; obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione;

c) caratteri tipologici ed aree libere: obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati logge, ecc.) riferendosi sempre comunque alla necessità di adeguare la qualità e presenza dei servizi igienico-sanitari e tecnologici agli standard attuali. Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti in assenza di indicazioni di Piano, sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti arborei, sono vietati il taglio e l'indebolimento, possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento e alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e floricole.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modifichino l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni non superiori a ml. 1,20 quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi, ecc.).

ART. 30 AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DA RISTRUTTURARE.

Sono le aree già edificate con densità pari o inferiori a 1 mc/mq e completamente dotate di opere di urbanizzazione per le quali è consentito un aumento delle volumetrie esistenti.

Le destinazioni d'uso principali sono :

- le residenze e le relative pertinenze funzionali, il commercio al dettaglio, l'artigianato di servizio, uffici e studi professionali per una superficie utile Su non superiore al 30% della sup. totale dell'edificio.

Le destinazioni ammesse sono :

- l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza per una Su non superiore a mq. 150.

I tipi d'intervento sono quelli di cui al titolo II capo II art. 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 **secondo comma.**

In queste aree il P.R.G.I. si attua per intervento diretto.

Il rispetto delle disposizioni del precedente art. 7 deve essere documentato per ogni istanza di concessione.

Sono ammessi tipi edilizi a duplex, a ballatoio, a blocco anche isolati.

Le attività diverse dall'abitazione sono di norma localizzate ai piani terra.

In queste aree si applicano le prescrizioni di cui all'ultimo comma punti a) e b) dell'art. 29 delle presenti norme.

I parametri dell'edificazione sono i seguenti :

DF	:	indice di densità fondiaria massima	=	1 mc/mq
RC	:	rapporto di copertura massimo	=	50%
H	:	altezza massima	=	10,50 ml o pari all'esistente
VL	:	visuale libera	=	0,5
-	:	distanza minima dai confini	=	5,00 ml oppure nulla nei casi previsti per la costruzione in aderenza a pareti cieche di cui all'art.5

In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

Sono comunque consentiti mq.25 per ogni unità abitativa

Fino alla scadenza del quinto anno a partire dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G.I., alle costruzioni uni-bifamiliari di modesta dimensione sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento secondo i seguenti valori volumetrici anche se eccedenti dagli indici di zona :

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - per edifici sino a mc 300 | - aumento del 50% |
| - per edifici sino a mc 700 | - aumento del 30% |

ART. 31 AREE DI COMPLETAMENTO E LOTTI LIBERI RESI
EDIFICABILI DAL P.R.G.I.

Sono le aree e i lotti liberi e urbanizzati esistenti all'interno dei perimetri degli abitati che il piano rende edificabili con destinazione prevalentemente residenziale.

Le destinazioni d'uso, oltre alla residenziale sono quelle del precedente articolo.

In queste aree il P.R.G.I. si attua per intervento diretto, **fatte salve diverse indicazioni planimetriche.**

Sono ammessi tipi edilizi a duplex, a blocco anche isolati.

Per gli interventi di nuova edificazione di cui agli art. 13 e 14 si applicano gli indici ed i parametri indicati nella tabella seguente.

DF	:	densità fondiaria massima	=	0,8 mc/mq
RC	:	rapporto di copertura massimo	=	50%
H	:	altezza massima	=	10,50 ml
VL	:	visuale libera	=	0,5
-	:	distanza minima dai confini	=	5,00 ml

ART. 32 AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Sono le aree destinate all'insediamento residenziale di nuova costruzione.

Le destinazioni d'uso principali sono :
le residenze e le relative pertinenze funzionali, il commercio al dettaglio e artigianato di servizio per una superficie utile non superiore al 20% della superficie totale dell'edificio, i ristoranti, i bar, locali di divertimento ed i servizi sociali di proprietà pubblica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono :
l'artigianato di produzione, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una SU non superiore a 150 mq.

Sono ammessi tipo edilizi a duplex, a ballatoio, a blocco.

In queste aree il P.R.G.I. si attua con strumento urbanistico esecutivo nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti.

DT	: indice di densità territoriale massimo	= 1 mc/mq
RC	: rapporto di copertura massimo	= 50%
H	: altezza massima	= 10,50 ml

In sede di strumento urbanistico esecutivo possono essere apportate modificazioni di **modesta entità** ai tracciati della viabilità e alla ubicazione dei servizi diretti alla migliore sistemazione urbanistica del complesso insediativo senza che ciò costituisca variante del P.R.G. fermo restando le quantità prescrittive, sempre che siano riferiti alle attrezzature e ai servizi previsti internamente alle aree delimitate e sottoposte alla formazione di piani esecutivi.

CAPO II - USI PRODUTTIVI, INDUSTRIALI, ARTIGIANALI
E COMMERCIALI

ART. 33 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Le aree di nuovo impianto destinate a insediamenti artigianali ed industriali, sono ubicate ed organizzate al fine di garantire:

1) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;

2) idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

Pertanto gli interventi diretti sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, il cui perimetro è graficamente individuato nelle tavole 3.c. in scala 1:2000.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) servizi industriali e artigianali;
- b) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
- c) depositi e magazzini;
- d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Ad esse si applicano i seguenti indici :

- a) indice di Utilizzazione Territoriale $Ut=4000$ mq/ha;
- b) rapporto di copertura $Rc=1/3$ in sede di primo impianto; $1/2$ per ampliamenti;
- c) altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici) $H=10$ ml.;
- d) distanza minima dai confini = 10,00 ml;
- e) distanza minima fra i fabbricati = 10,00 ml;
- f) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi = 20% della superficie territoriale;
- g) parcheggi (ed eventuali autorimesse) = 1 mq/3 mq. Su di cui almeno il 50% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria e liberamente accessibili.

ART. 34 AREE PRODUTTIVE ESISTENTI DI RIORDINO E
COMPLETAMENTO

Riguardano le aree dove sono compresi insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, nelle quali possono essere eventualmente ricavati ulteriori lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali ed artigianali;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- c) depositi e magazzini;
- d) una sola abitazione per ciascun impianto con una superficie utile massima di 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

In queste zone il P.R.G.I. si attua con strumento urbanistico esecutivo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale $U_t=3000$ mq/ha
- b) rapporti di copertura $R_c=1/3$
- c) altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici) $H=10$ m.
- d) distanza minima dai confini = 10,00 ml;
- e) distanza minima fra i fabbricati = 10,00 ml;
- f) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi = 10% della superficie fondiaria;
- g) parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/3 mq S_u di cui il 50% in parcheggi di uso pubblico di margini della S_f e liberamente accessibili.

ART. 35 AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI
CONFERMANDO NELLA LORO UBICAZIONE

Riguardano gli impianti industriali o artigianali esistenti, da mantenere nelle attuali aree con possibilità di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ampliamento.

In queste aree il P.R.G.I. si attua per intervento diretto; la relativa concessione è subordinata alla stipula di un Atto d'obbligo riguardante in particolare le opere di urbanizzazione.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali o artigianali;
- b) servizi tecnici o amministrativi degli impianti industriali o artigianali;
- c) depositi e magazzini;
- d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 200 mq. "Su" ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti ivi comprese le abitazioni;
- b) ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% della superficie fondiaria;
- c) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto degli indici e parametri a seguito indicati :
 - a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6$ mq/mq
 - b) rapporto di copertura $R_c = 1/2$
 - c) altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici)
 $H = 10$ m.
 - d) distanze delle strade e dai confini come indicato dall'art. 6 delle presenti norme;
 - e) parcheggi (ed eventuali autorimesse) $= 1mq/3$ mq Su di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf; per le sole nuove costruzioni, escludendo sopralzi ed ampliamenti.

La dotazione minima di aree per servizi dovrà essere pari al 10% della superficie fondiaria.

Il P.R.G.I. individua gli impianti produttivi esistenti che, poichè localizzati internamente all'abitato, possono essere oggetto di possibili trasformazioni ad usi

residenziali previa formazione di strumento urbanistico
esecutivo nel rispetto delle disposizioni del 3 comma
dell'art.26 e dell'art. 53 della L.R. 56/77 e nel rispetto
dei seguenti parametri:

DF	: densità fondiaria massima	= 1 mc/mq
RC	: rapporto di copertura massimo	= 50%
H	: altezza massima	= 10,5 ml