Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. Novara

Legge Regionale
n. 56
del 05.12.1977
successive
modificazioni e
integrazioni

Data di
elaborazione:

NOVEMBRE 2022

Progettista:

Architetto
Estella Ferrara
Novara (NO)

## Comune di
# NIBBIOLA

# P.R.G.C. 2007

## Piano Regolatore Generale Comunale

approvato con D.G.R. 28-5623 del 08.04.2013 pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 11.04.2013

## Variante n. 1

**(variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.)**

delibera C.C. n. …….…… del ……..…… divenuta esecutiva il……..……..

Elaborati del:

PROGETTO
DEFINITIVO

base cartografica
aggiornata al:
DICEMBRE 2006
al:
OTTOBRE 2021
parti in variante

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Progettista
firmato digitalmente

ARCH NVO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Ferrara Estella
n° 840

Il Responsabile del procedimento

Titolo dell'elaborato:

**A a**

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice generale:


**1 PREMESSA**

1.1 Criteri di lettura del presente documento ..... pag. 1
1.2 Gli elaborati tecnici della variante ..... pag. 5

**2 PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI**

2.1 Quadro urbanistico di riferimento: PRG vigente ..... pag. 8
2.2 Presupposti e azioni preliminari ..... pag. 9
2.3 Motivazioni e obiettivi da conseguire..... pag. 11

**3 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE**

3.1 La Variante: contenuti ..... pag. 12
3.2 Rapporto tra i contenuti della Variante e il PPR..... pag. 37
3.3 Verifica di coerenza della Variante con il PPR ..... pag. 38
3.4 Opere di urbanizzazione: situazione esistente ..... pag. 56

**4 QUADRO DI RACCORDO CON IL PIANO REGOLATORE VIGENTE**

4.1 Correlazioni con la pianificazione comunale ..... pag. 61
4.2 Verifiche dimensionali Variante n. 1 ..... pag. 63

**5 LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE**

5.1 Premessa e modifica della normativa vigente con P.P. ..... pag. 70

**6 IL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE**

6.1 I pareri e le segnalazioni degli Enti..... pag. 71
6.2 Il Progetto Definitivo..... pag. 73


Allegati:

- Stralci NTA confronto (testo vigente e modificato/redatto ex novo)
- Stralci cartografici del PRGC vigente e da variante (Schede)

# 1 PREMESSA

## 1.1 CRITERI DI LETTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO

Il presente documento, che è parte integrante della variante del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Nibbiola denominato:

**P.R.G.C. 2007**
**Piano Regolatore Generale Comunale**
**Variante n. 1**
**(variante parziale: art. 17, comma 5°, legge regionale 56/77 s.m.i.)**

costituisce Relazione illustrativa che descrive i presupposti, le analisi, le scelte, i contenuti ed i modi con i quali è stata impostata e redatta la variante.

Si precisa che trattasi di variante parziale del PRGC, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., che non presenta i caratteri indicati nei commi 4° e 6° dello stesso articolo, che non comporta sostanziali modifiche al quadro generale della pianificazione comunale in atto in quanto le variazioni e gli specifici contenuti non producono effetti tali da incidere sull'impianto strutturale del piano, sono compatibili con i piani sovracomunali, non modificano le funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale con ricadute su ambiti esterni del territorio comunale o per l'influenza che possono avere sull'impianto di piano, non interferiscono con piani o programmi di altri Enti.
Si precisa, inoltre, ai sensi della DGR n. 12-8931 del 09.06.2008 in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), che la variante, come previsto dall'Allegato II della DGR richiamata per quanto riguarda gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica, è esclusa dal processo valutativo.

Ai sensi della LR 56/77 s.m.i. (LR 3/2013 e LR 17/2013) la nuova formulazione dell'art. 17, al comma 9, ha limitato i casi di esclusione dal processo di valutazione alle sole 'varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.'
Ne consegue che tutti gli altri casi di cui ai commi 4 e 5 (strutturali e parziali) sono oggetto di verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica.

Dato atto che la Variante Parziale in oggetto non rientra tra i casi di esclusione automatica dal processo di Valutazione Ambientale Strategica, l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla fase di verifica di assoggettamento così come normata al comma 11 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale comma stabilisce che la procedura di VAS, ove prevista, è svolta dal Comune o dall'Ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'art. 3 bis, comma 7, *in modo integrato con la procedura di approvazione*, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

L'Ufficio comunale competente in materia ambientale ha incaricato l'Arch. Giampietro Depaoli in qualità di Organo Tecnico del Comune (OTC) di Nibbiola, istituito ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 40/98, con Determinazione n. 156 del 05.12.2019, al fine di garantire la terzietà dell'Autorità competente per la VAS rispetto al Responsabile del Procedimento di approvazione della Variante allo Strumento urbanistico.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta n. 69 in data 13.11.2019 ha disposto l'atto di indirizzo per l'avvio dell'iter procedurale ai sensi dell'art. 17, comma 5, della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. e per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante Parziale n. 1 al P.R.G.C. vigente dando mandato all'Ufficio Tecnico.
L'Ufficio Tecnico ha provveduto con Determinazione n. 156 del 05.12.2019 ad incaricare i tecnici con distinte specifiche professionali:

- Architetto Estella Ferrara: Variante Parziale e Verifica Assoggettamento VAS;
- Architetto Stefano Sozzani: Relazione preliminare della verifica della compatibilità acustica con le previsioni urbanistiche della Variante al P.R.G.C. vigente con il PCA del territorio comunale;
- Geologo Dottor Francesco D'Elia: Elaborati Geologici (relazione, cartografia, aspetti geologici per verifica VAS).

In data 17.06.2020 veniva pubblicato all'albo pretorio del Comune di Nibbiola un avviso alla cittadinanza al fine di permettere a ogni cittadino di presentare le proprie richieste motivate all'ufficio protocollo del Comune di Nibbiola entro il 24.07.2020.

L'Amministrazione Comunale con DGC n. 55 del 04.11.2020 ha preso atto delle domande pervenute (n. 8, più richiesta Ufficio Tecnico che si articola in altri 8 punti) da sottoporre per la valutazione ambientale e urbanistica da poter inserire nella Variante parziale in oggetto, tenuto conto di quanto deliberato nella precedente DGC n. 69 del 13.11.2019 che disponeva di dar corso solamente alle domande relative alle aree residenziali demandando ad una eventuale successiva variante le modifiche relative alle aree produttive.

In data 12.11.2020 con mailPec dalla scrivente sono stati chiesti all'Ufficio Tecnico chiarimenti in merito alle richieste pervenute; in data 18.03.2021 sono pervenute dall'Ufficio Tecnico le risposte e le precisazioni. Tuttavia in merito ad alcune istanze sono stati necessari ulteriori approfondimenti (mailPec 25.03.2021, 26.03.2021 e 21.05.2021) evase definitivamente con avvallo dell'Amministrazione in data 22.04.2021 e con i riscontri dell'Ufficio Tecnico mailPEC in data 10.06.2021.
Sempre nel mese di giugno 2021 è stata sottoposta alla scrivente ulteriore istanza formulata da parte dell'Ufficio Tecnico relativa alla possibilità di realizzare una pista ciclabile parallela al corso dell'Arbogna, inevasa fino al ritorno in carica del Sindaco alla fine di giugno.
L'adozione della Variante viene rinviata a dopo le elezioni comunali (ottobre 2021), a seguito delle quali il Sindaco non viene riconfermato, succedendogli l'ex vicesindaco e una nuova Giunta.
La succitata istanza relativa alla pista ciclabile viene riconsiderata dalla nuova Amministrazione e valutata con approfondimenti urbanistici e sopralluoghi anche sotto il profilo geologico (dicembre 2021). Considerata l'importanza ambientale del progetto si rimanda ad ulteriori trattazioni, escludendo la richiesta dalla presente Variante, ritenendo l'opportunità di richiesta anche di finanziamenti regionali per sistemazione delle sponde dell'Arbogna limitrofa al tracciato della pista.
Infine nel mese di ottobre l'Ufficio Tecnico ha ricevuto, in merito a un fabbricato del concentrico, da parte dei proprietari un documento emesso della Soprintendenza di

dichiarazione di vincolo, e pertanto l'Ufficio ha richiesto (senza richiesta scritta) di recepirlo cartograficamente nella presente Variante.

In data 03.12.2021 è stata svolta una verifica informale con gli Uffici della Provincia via streaming, al fine di illustrare le finalità della Variante e le 15 schede di modifica (8 domande, 7 punti Ufficio Tecnico). La richiesta del vincolo si è verificata successivamente.

***

L'Amministrazione intende perseguire in generale le seguenti finalità:
promuovere la modificazione e/o trasformazione di un limitato numero di problematiche urbanistiche emerse dopo molti anni dall'approvazione del PRGC la cui soluzione consente di avviare i progetti di attuazione richiesti formalmente all'Amministrazione da privati interessati, oltre ad aggiornare la cartografia relativamente a realizzazioni effettuate, a pianificazioni esecutive concluse e ad alcune correzioni di errori materiali.

Si rinvia ai capitoli successivi per le motivazioni e le precisazioni di dettaglio.
I suddetti adeguamenti, modificazioni e rettifiche si configurano come variante parziale del piano regolatore vigente, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, che **soddisfa tutte le seguenti condizioni di classificazione**:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Sono inoltre assolte le **condizioni localizzative** in quanto le previsioni insediative (comma 6°) oggetto di variante **interessano aree** interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.
A tal fine si rimanda al cap. 3.4 che schematicamente illustra le urbanizzazioni primarie esistenti a contorno degli ambiti oggetto di variante.

## 1.2 GLI ELABORATI TECNICI DELLA VARIANTE

Richiamate le circolari regionali in materia, in particolare la Circolare P.G.R. del 18.07.1989 n. 16/URE, la Circolare PGR 12/PET del 05.08.1998, il Comunicato dell'Assessore Politiche Territoriali del 18.12.2009, sono stati predisposti gli elaborati necessari in rapporto ai contenuti della variante.

Tenuto conto delle tematiche oggetto di variante e considerato che le stesse non influiscono sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti per la redazione del PRGC, è assunta - per omogeneità di lettura - la stessa metodologia e le medesime definizioni e titolazioni già definite in sede di redazione del piano generale con le precisazioni illustrate in seguito.

Le tavole di piano sono quelle del PRGC vigente, con l'inserimento delle modifiche necessarie, sicché le nuove tavole, ad approvazione avvenuta, possano sostituire le tavole originarie del PRGC.
Considerata la portata della presente variante e i contenuti, assai limitati e comunque chiaramente individuabili, richiamata la Circolare PGR 12/PET e il Comunicato 18.12.2009, sono utilizzati stralci delle tavole del piano vigente in quanto chiaramente riconoscibili e con significativa riduzione di spesa, considerata la quantità di elaborati da aggiornare con minime modificazioni cartografiche.
Il Comune avrà tuttavia a disposizione le tavole aggiornate, fin dalla fase del Progetto Preliminare, sia per l'emissione delle certificazioni di legge, sia per l'adozione/approvazione della variante in Consiglio Comunale, sia per la trasmissione degli atti a Provincia e Regione.

Tutti gli elaborati tecnici, per identificarli inequivocabilmente, riportano la dicitura:

**Variante n. 1**
**(variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.)**

In dettaglio sono stati predisposti:

a) Allegati tecnici: Restano confermate le indagini e le analisi svolte in sede di elaborazione del PRGC contenute nei rispettivi elaborati, in quanto le tematiche oggetto di variante non influiscono sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti (2004-2005) e sulla cartografia.

b) Elaborati geologici: Restano confermate le indagini e le analisi svolte contenute nelle tavole e nella relazione geologico – tecnica, con sigla ATG, comprese le integrazioni e modificazioni richieste a seguito parere della Regione, gli adeguamenti al P.A.I., la conformità con quanto previsto dalla Circolare 7/LAP, le modifiche ex officio.
Sono state predisposti appositi elaborati, specifici della presente Variante.
Relativamente alle limitate variazioni gli elaborati geologici a corredo della Variante Parziale evidenziano che le aree interessate dalle modifiche urbanistiche sono del tutto esterne alle aree interessate dal potenziale dissesto, e sono ascritte, dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alle Classi IIa e/o IIb, oltre a

| | |
|---|---|
| | presentare caratteristiche geotecniche rispettivamente buone e mediocri. Sono state predisposte schede di indagine e di compatibilità con le classi d'uso del suolo per le modifiche considerate (relative alle Schede n. 3, 4, 5, 7, 10) eccetto che per le Schede n. 1, 2, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, irrilevanti ai fini delle verifiche geologiche.<br>Ai fini del recepimento delle prescrizioni operative e delle indagini da condurre a livello di progetto esecutivo redatte in calce ad ogni scheda occorre far riferimento anche al Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 4 del 25.02.2019 e già operativo. |
| c) Compatibilità acustica: | Il Comune ha provveduto a predisporre il 'Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale', ai sensi della LR 52/00 e della DCR 06.08.2001 n. 85-3802; il PCA Piano acustico, approvato con DCC n. 13 del 28.04.2004, è stato aggiornato con DCC n. 45 del 22.12.2020.<br>Le modificazioni oggetto della variante non incidono in alcun modo sulla verifica di compatibilità acustica. |
| d) Compatibilità ambientale: | Il Comune è dotato di PRGC redatto, considerati i primi atti (2006-2007), inizialmente con l'applicazione della LR 40/98 e concluso con l'applicazione della 152/06.<br>La presente Variante parziale n. 1 in fase di Progetto Preliminare è sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica', ai sensi del D.lgs. 152/06 s.m.i. e successive norme ambientali e atti di indirizzo (DGR), per le .parti in modifica.<br>In sede di Progetto Definitivo saranno richiamate le verifiche e le conclusioni redatte dall'Organo Tecnico competente in materia ambientale allegate in appendice. |
| e) Relazione illustrativa: | Accompagna ed illustra il processo di formazione della variante, comprese le indagini preliminari, l'inquadramento territoriale e urbanistico, i contenuti specifici.<br>Alla Relazione illustrativa sono allegati gli stralci cartografici desunti dalle distinte tavole del PRGC vigente sui quali sono evidenziate in modo inequivocabile le parti del territorio oggetto di variante nelle rispettive scale. |
| f) Norme tecniche: | Le Norme tecniche di attuazione del piano nell'articolato normativo sono state modificate/integrate; i riferimenti sono al Cap. 5 ove sono illustrati i criteri assunti. |

g) Elaborati di Variante:

| | | |
|---|---|---|
| | **ELABORATI URBANISTICI:** | |
| | **ELABORATI DI PROGETTO:** | |
| | **<u>Redatti ex novo</u>:** | |
| A a | Relazione Illustrativa – Norme Tecniche di Attuazione | fascicolo |
| V a | Relazione tecnica: Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) | fascicolo |
| | **<u>Sono sottoposte ad aggiornamento</u> le NTA e le tavole di piano:** | |
| PA | Norme Tecniche di Attuazione | fascicolo |
| P 02 | Territorio comunale: destinazione e uso delle aree | 1: 5000 |
| P 03 | Perimetrazione urbana: destinazione e uso delle aree | 1: 1500 |
| P 07 | Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica | 1: 5000 |

| | | |
|---|---|---|
| | **ELABORATI GEOLOGICI:** | |
| | Relazione geologico tecnica | fascicolo |

| | | |
|---|---|---|
| | **ELABORATI ACUSTICI:** | |
| | Relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione con la classificazione acustica vigente | fascicolo |

Ad approvazione avvenuta della variante parziale, i suddetti elaborati concorrono a definire l'elenco aggiornato degli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale del Comune di Nibbiola.
La Variante è redatta sulla carta del PRG approvato aggiungendo/modificando le aree oggetto di variazione.
La presente relazione riporta estratti della cartografia originale, datata congiuntamente alla predisposizione degli atti del PRG 2007 e pertanto risulta aggiornata al 2006.
Per le sole parti in variante si è provveduto ad aggiornare la cartografia (rif. Geoportale Piemonte 2019).
È stata rimossa la specifica 'NUOVO' dal titolo delle <u>tavole</u> (NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE) per renderlo uniforme alla dicitura riportata sui fascicoli delle NTA e Relazioni.

# 2 PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI

## 2.1 QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO: PRG VIGENTE

Il Comune di Nibbiola è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), denominato P.R.G.C. 2007, redatto ai sensi della LR 56/77 s.m.i. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 28-5623 del 08.04.2013, pubblicata sul B.U.R. n. 15 dell'11.04.2013.

Il piano è predisposto all'avvio della procedura comprensivo dell'Analisi di Compatibilità Ambientale ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98.
Il PRGC è stato approvato si sensi del D.lgs. 152/06 e DGR 12-8931/2008 in quanto subentrati tra la fase del Progetto preliminare e quella del Progetto definitivo.

La normativa (NTA) e la cartografia del PRG vigente sono quelle di riferimento per la presente Variante.

***

## 2.2 PRESUPPOSTI E AZIONI PRELIMINARI

I presupposti e le azioni preliminari alla presente Variante parziale n. 1 sono:

1. predisporre lo studio per la Perimetrazione dei centri abitati o nuclei abitati ai sensi dell'art. 12 comma 2, numero 5 bis) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
2. sottoporre preliminarmente la Variante parziale n. 1 a Verifica di Assoggettabilità alla VAS secondo i contenuti e le modalità previste dal D.lgs. 152/06 s.m.i., precisate dalla DGR n. 12-8931 del 09.06.2008 (Allegato I), tenuto conto di quanto pertinente nelle disposizioni di cui alla DGR n. 25-2977 del 29.02.2016 e s.m.i.;
3. verificare la coerenza con il Piano Paesistico Regionale (PPR) relativamente alle schede di Variante ai sensi del DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R - ALLEGATO B;
4. coordinare gli esisti delle valutazioni tecniche di figure professionali, quali geologo e acustico, redatte necessariamente a supporto della Variante parziale.

Di seguito vengono trattati i suddetti punti.

1. Predisposizione dello studio per la Perimetrazione dei centri abitati o nuclei abitati ai sensi dell'Art. art. 12 comma 2, numero 5 bis) della L.R. 56/77 e s.m.i.

La LR 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo", così come modificata dalla LR del 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia" e dalla LR 12 agosto 2013, n. 17 "Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013", ha introdotto nei contenuti del PRG la Perimetrazione del centro o nucleo abitato.
Nello specifico all'art. 12, comma 2, numero 5 bis), è previsto che il PRG "determini la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi".

Il PRG vigente del Comune di Nibbiola non ha individuato la Perimetrazione del centro abitato e nuclei abitati. L'Amministrazione ha avviato la redazione di detta procedura preliminarmente alla presente Variante adottandola con DCC n. 16 del 29.05.2020 ed approvandola definitivamente con DCC n. 34 del 28.09.2020 recependo il parere finale della Regione pervenuto in data 07.08.2020, senza formulare osservazioni, a condivisione della Perimetrazione proposta.

È stata individuata la Perimetrazione del centro abitato riferito al concentrico, comprensiva dell'ambito a nord-est a specifico carattere produttivo. Non sono stati individuati nuclei abitati.

Le aree di cui alla presente Variante parziale risultano tutte incluse o contigue alla Perimetrazione così come definita, ai sensi dell'art. 17, comma 6 della L.R. 56/77.

La Perimetrazione del centro abitato approvata pertanto viene apposta sulla cartografia della presente Variante n. 1, sulle tavole P 02 in scala 1:5.000 e P 03 in scala 1:1.500.

2. Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica

La presente Variante parziale n. 1 è stata sottoposta alla Verifica di assoggettabilità alla VAS per le parti in modifica ai sensi del D.lgs. 152/06 s.m.i. e successive norme ambientali e atti di indirizzo (DGR).
Il capitolo sarà completato dopo che sarà emesso il parere dell'Organo Tecnico competente in materia ambientale.

3. Verifica di coerenza con Piano Paesistico Regionale (PPR)

All'interno della presente Relazione Illustrativa è stata redatta la verifica di coerenza con il Piano Paesistico Regionale (PPR) relativamente alle schede di Variante ai sensi del DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R - ALLEGATO B.
Sono stati predisposti specifici capitoli (Capitolo 3.2, 3.3) a cui si rimanda per descrivere i rapporti tra i contenuti della Variante e il PPR. Il tema è stato trattato anche in sede di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica. Le modifiche proposte sono coerenti con gli Indirizzi e le Direttive del PPR.

4. Coordinamento degli esiti delle valutazioni tecniche di figure professionali, quali geologo e acustico

Gli elaborati redatti dai professionisti in materia geologica ed acustica sono parte integrante della presente Variante parziale n. 1. L'urbanista ha svolto fin dalla redazione della Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica il coordinamento degli esiti delle loro relazioni ed ha integrato le NTA vigenti con le disposizioni previste anche dai suddetti specialisti.

## 2.3 MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DA CONSEGUIRE

La variante, nella sua denominazione 'parziale', si configura come variante di modificazione di alcune puntuali previsioni, a scala comunale, ritenute necessarie e di pubblico interesse.

Nella presente proposta di Variante l'Amministrazione comunale ha valutato l'opportunità di modificare il PRG giudicando positivamente alcune istanze pervenute, da parte di privati e altre di adeguamento cartografico e di interesse pubblico, perseguendo le seguenti finalità:

A. riclassificare limitate aree residenziali a verde privato e viceversa essendo mutate le condizioni e le necessità in atto;
B. rilocalizzare un'attività sanitaria presente nel centro storico per sviluppare il servizio poliambulatoriale definendo la destinazione urbanistica corretta;
C. modificare la modalità d'intervento di aree residenziali soggette a pianificazione esecutiva o a permesso convenzionato;
D. verificare la possibilità edificatoria di alcune aree con il profilo della fascia paesaggistica dell'Arbogna;
E. aggiornare la cartografia recependo le richieste dell'Ufficio Tecnico per sistemare limitate classificazioni e perimetri inadeguati, iniziative residenziali e produttive attuate e consolidate, correggere errori materiali grafici di retinature e riferimenti nelle NTA.

La variante è motivata in modo esclusivo da un concreto ed evidente interesse pubblico; anche gli argomenti che riguardano la soluzione di problematiche che investono le necessità dei privati rivestono principalmente interesse pubblico in quanto consentono l'attuazione di previsioni già contenute nel piano vigente e, soprattutto, consentono l'incentivazione ed il sostegno per l'attuazione di iniziative in essere, così come previste dal PRGC.
In particolare l'interesse pubblico è palese per la rilocalizzazione e le possibilità aggiuntive di sviluppo del centro poliambulatoriale Alcor, servizio sanitario privato che da anni dà lustro al Comune. Per quanto riguarda le altre limitate modifiche l'Amministrazione ha accolto richieste giacenti da tempo e confermate a seguito di avviso pubblico alla cittadinanza per rispettare le esigenze della comunità, al fine di addivenire all'attuazione del piano, rinnovando i tessuti esistenti e dando la possibilità di trasformazioni ed ampliamenti.
Infine sono state richieste dall'Ufficio Tecnico modifiche relative a correzione di errori materiali cartografici e ad aggiornamento delle trasformazioni avvenute, in casi di pianificazioni significative con cessioni di aree pubbliche e realizzazioni di infrastrutture, verificate con relativi collaudi.

La documentazione a supporto permette l'esatta comprensione della pianificazione esistente, l'interesse pubblico che ha determinato la volontà di variare la pianificazione in atto, le modifiche che sono poste in essere per tradurre tali esigenze nella strumentazione urbanistica; la necessità di comprendere il processo in atto porta a doverlo illustrare sia sotto l'aspetto normativo, sia sotto quello cartografico con la massima cura possibile e comunque in modo tale che sia da tutti facilmente comprensibile.

Gli atti tecnici di variante delineano tutti gli aspetti dell'interesse pubblico coinvolto enunciando tutti gli strumenti ed i metodi operativi messi in campo per recepire le necessità espresse e definire poi le linee guida della variante; tutte le modifiche sono illustrate, piccole o grandi che siano, con la possibilità di semplificare le procedure ai sensi di quanto previsto per le varianti definite parziali e, trattandosi di variante di minima portata, anche per i contenuti, assicurando, comunque, la comprensibilità e le motivazioni di quanto proposto.

# 3 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE

## 3.1 LA VARIANTE: CONTENUTI

Gli argomenti, e le aree oggetto di variante, sono di seguito illustrati; per ogni area interessata è riportata un'analisi della situazione esistente ed i contenuti tecnici della previsione.
Le lettere di riferimento delle finalità descritte nel precedente capitolo (A….E) relative ai temi trattati sono coordinate con le localizzazioni riportate nelle schede riassuntive (estratti cartografici ante e post) numerate progressivamente (01…16) e contenute in calce alla presente relazione.

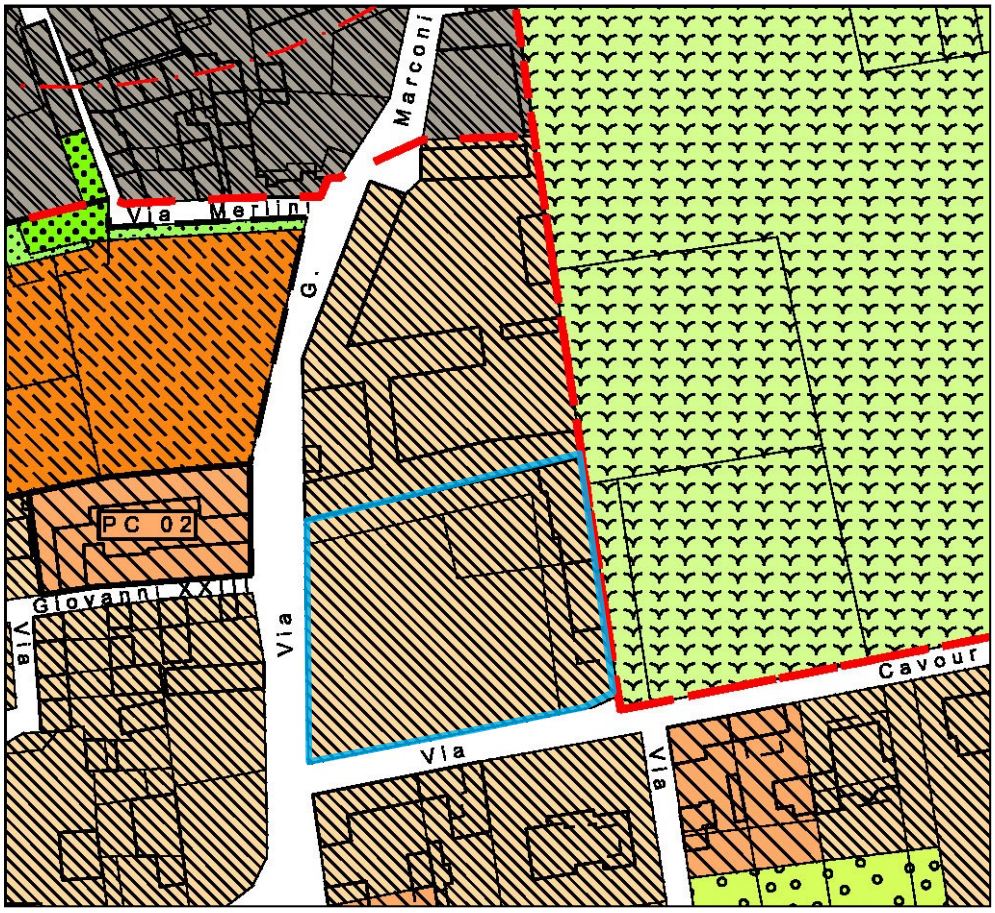
### A. Riclassificare limitate aree residenziali a verde privato e viceversa essendo mutate le condizioni e le necessità in atto. (01-04)

**01. Via Marconi**.

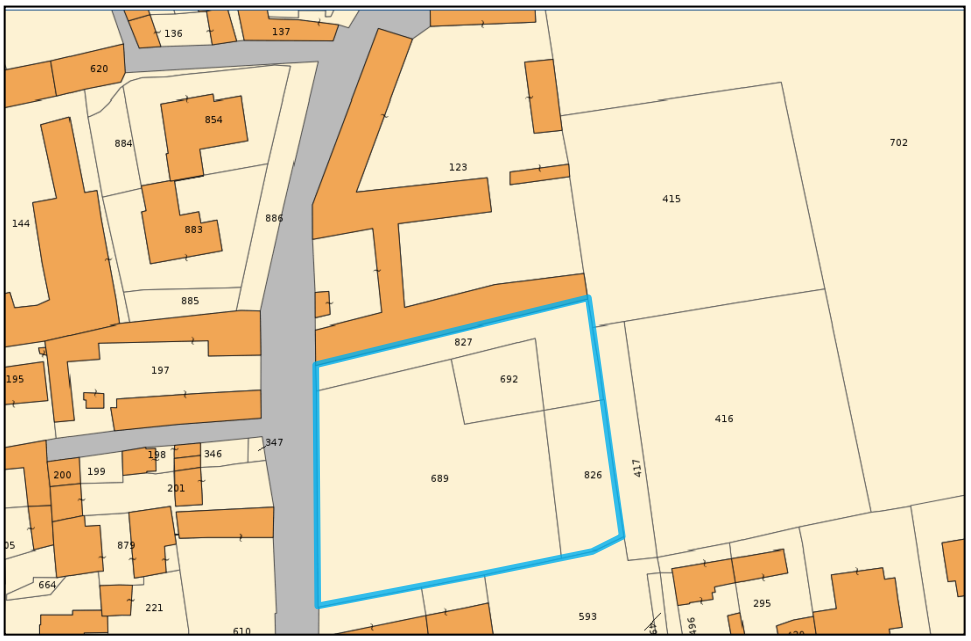
La proprietà chiede la modifica di destinazione d'uso dell'area da 'aree residenziali configurate' ad 'aree a verde privato'.
L'area consiste in circa mq 2.863 ed è da tempo utilizzata come giardino/frutteto privato di pertinenza della ex Cascina Marchetti, adibita da tempo a residenza.
La proprietà non ha necessità di edificare o completare lo stato attuale degli immobili.
L'Amministrazione accoglie la richiesta riconoscendo l'uso pertinenziale della proprietà.

Individuazione da satellite dell'area.

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500




Come si evince dalla foto aerea e dal catasto aggiornato i fabbricati (casseri e pertinenze rurali) presenti sull'area oggetto di modifica riportati in PRG non risultano più esistenti fin dal 2010.
Con l'occasione della presente Variante si aggiorna lo stato degli immobili alla situazione in atto.




La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 01 allegata).

**02. Via Ubezio.**

La proprietà chiede la modifica di classificazione dell'area da 'aree residenziali di trasformazione e completamento' ad aree a destinazione agricola.

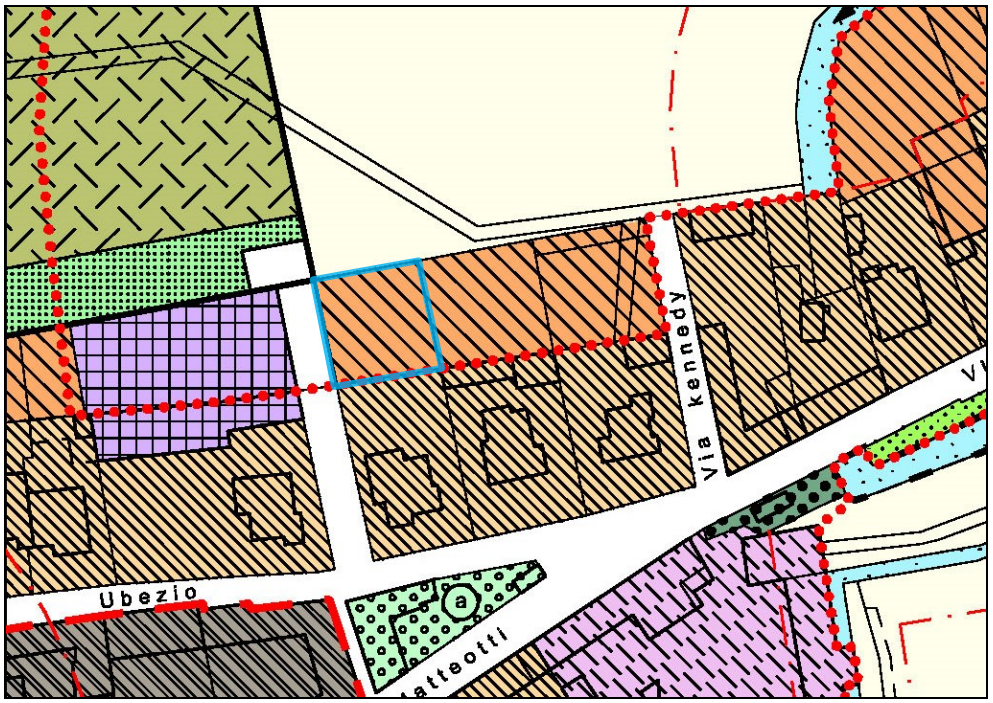
L'area consiste in circa mq 455 ed è da sempre utilizzata come giardino/orto privato di pertinenza della residenza principale antistante.

La proprietà non ha necessità di ampliare o edificare lo stato attuale degli immobili, e pertanto l'Amministrazione accoglie la richiesta riconoscendo l'uso pertinenziale della proprietà proponendo la classificazione ad 'aree a verde privato'.

Individuazione da satellite dell'area.

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500

Individuazione dell'area.




La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 02 allegata).

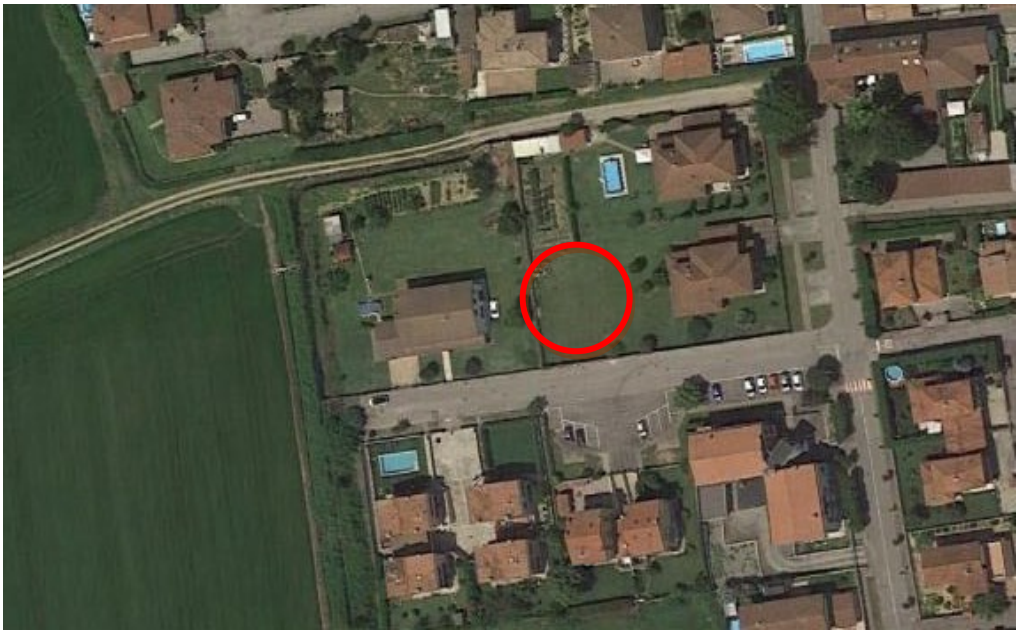
**03. Via Don Colli.**

La proprietà chiede la modifica di destinazione d'uso dell'area da 'aree a verde privato' ad aree residenziali edificabili.

L'area consiste in circa mq 623 ed è da sempre stata utilizzata come giardino privato di pertinenza della residenza principale. Le necessità e le condizioni familiari sono mutate e la proprietà chiede di poter edificare/completare lo stato attuale degli immobili.

Tenuto conto che l'area è del tutto urbanizzata, ed inserita in contesto residenziale l'Amministrazione accoglie la richiesta riconoscendo la destinazione ad 'aree residenziali di trasformazione e completamento'.

Individuazione da satellite dell'area.



Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500

Individuazione dell'area.

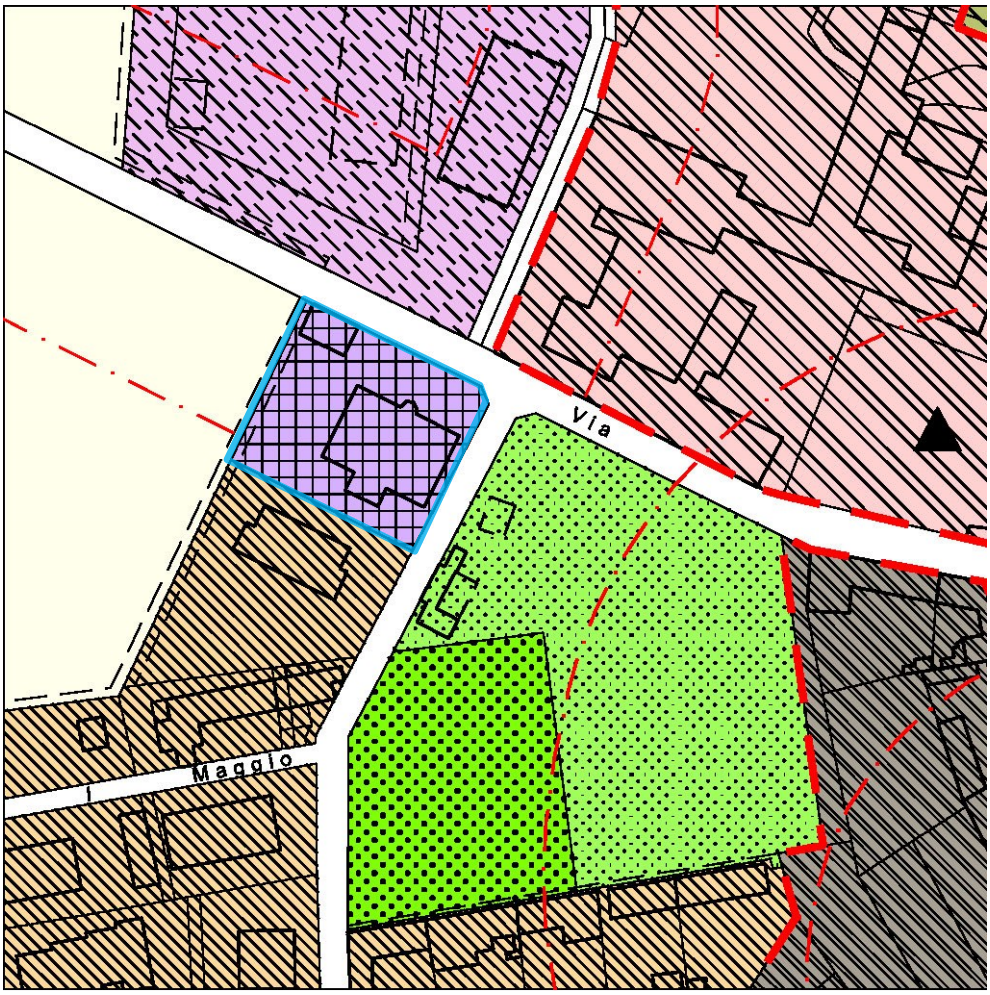
La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 03 allegata).

**04. Via XX Settembre.**

Trattasi di area al margine ovest del concentrico in angolo tra la Via XX Settembre e Via Ubezio, attualmente classificata nel PRG vigente ad ‘aree produttive configurate’.
Sull’area di forma regolare sorge un ex essiccatoio per il riso, risalente alla prima metà del '900, con impianto tradizionale a pianta semplice, composto da un corpo centrale e due fabbricati laterali destinati a porticati. Il fabbricato, sul quale non si rilevano elementi costruttivi di pregio, è realizzato con struttura tradizionale con murature in elevazione in mattoni pieni, e tetto voltato.
L’immobile è attualmente adibito a magazzino edile.
La proprietà ha richiesto la modifica ad uso residenziale. Tale cambio di destinazione è assentibile in quanto l’area risulta completamente urbanizzata, accessibile da strada pubblica e compatibile con la destinazione residenziale omogenea della zona, allontanando la destinazione produttiva isolata e incongrua col contesto residenziale configurato. Tenuto conto della richiesta da parte della Provincia in sede di istruttoria preliminare al fine di tutelare la tipologia dell’edificio, e fatta una disamina di Norme che riguardano identiche classificazioni di edifici (Ente Risi) in particolare nei Comuni di Borgolavezzaro, Garbagna, Romentino, si propone di integrare la Normativa con norma specifica a tutela della tipologia.
La superficie dell’area oggetto di richiesta è pari a circa mq 1.366; in questa sede si separa, con opportuna identificazione a impianto urbano, la cabina Enel (mq 65), non di proprietà del richiedente ed impropriamente classificata.

Individuazione da satellite dell’area.

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area.




La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 04 allegata).

***

**B. Rilocalizzare un'attività sanitaria presente nel centro storico per sviluppare il servizio poliambulatoriale definendo la destinazione urbanistica corretta**.

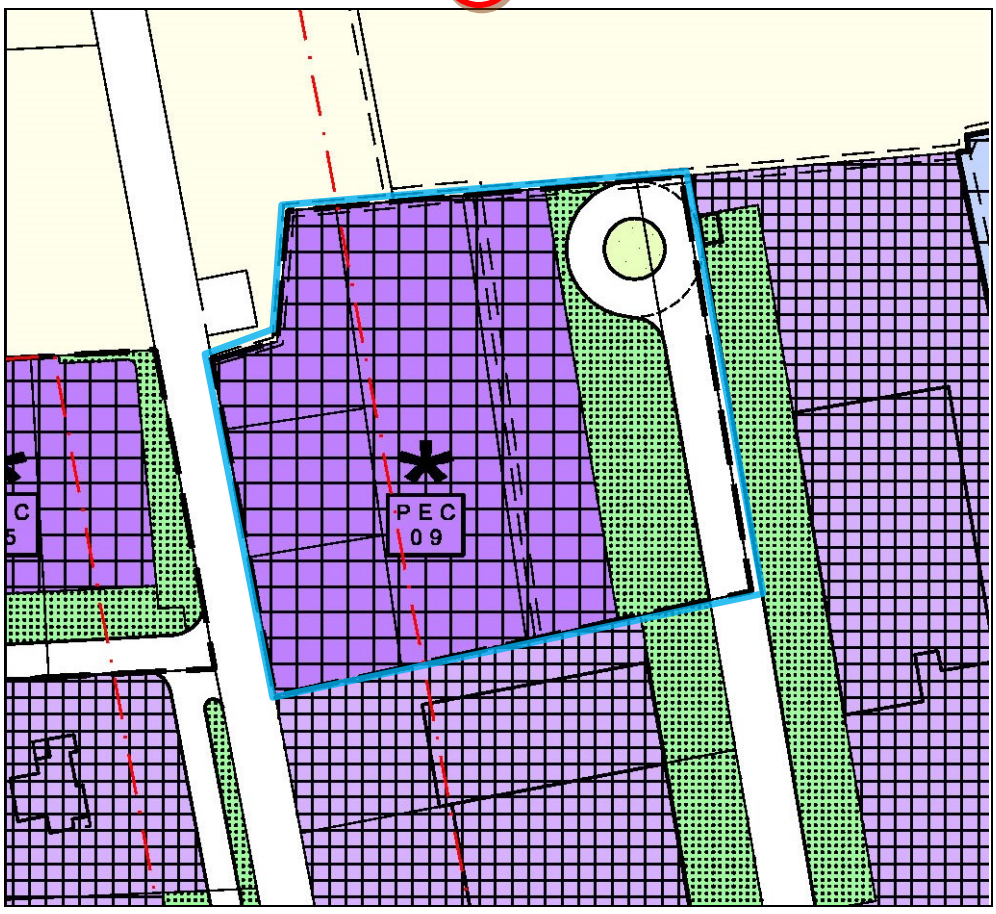
**05. Via IV Novembre.**

Tenuto conto che da più di 10 anni esiste in Nibbiola il Centro di Medicina Specialistica ALCOR, ovvero un'attività di carattere sanitario poliamulatoriale molto sviluppata e dinamica, estremamente apprezzata dalla popolazione locale e anche dal circondario per le prestazioni specialistiche ed i servizi psicoterapeutici di qualità, ma che presenta aspetti problematici legati alla posizione essendo localizzata in centro storico con questioni collegate alla viabilità e ai parcheggi, con la presente Variante si intende dare soluzione alla rilocalizzazione dell'attività e al suo sviluppo al fine di rendere urbanisticamente corretto l'intervento e la sua classificazione.

Il proprietario, che ha cercato un'ampia area esterna facilmente raggiungibile dall'utenza, con spazi da adibire a parcheggio e con la possibilità di sviluppare l'attività, ha incontrato l'Amministrazione che intende valorizzare l'operato svolto nel Centro Medico e agevolarne il potenziamento ulteriore, sempre nell'ambito dei servizi poliambulatoriali.
La richiesta per Alcor è stata formulata dai Sigg. Migliavacca e Ravera, proprietari di un ampio terreno a Nord del Comune entrando da Novara, ad est della Via IV Novembre, con ingresso dalla Via Ravizza, ultimo tratto di viabilità in previsione. Si tratta dell'ultima quota significativa di aree produttive a completamento dell'ambito est.
L'area è in PRG destinata ad 'aree produttive di completamento' soggetta a pianificazione esecutiva convenzionata in corso di attuazione (PEC 09). Il PEC è stato presentato nel 2007 e scaduto senza aver conseguito gli obbiettivi di realizzazione e cessione presentati anche a causa della crisi immobiliare e dell'assenza di richieste di capannoni produttivi. La proprietà ha messo anche in vendita l'area con scarso riscontro di richiesta.
A seguito di colloqui telefonici (aprile e novembre 2021) con il tecnico di riferimento della Alcor si sono chiarite le specificità richieste per la nuova sede.
In particolare si intende realizzare, non essendo ancora disponibile un progetto attuativo, un edificio ad uno o 2 piani (il secondo per localizzare gli uffici).
L'area è urbanizzata per quanto riguarda le reti fognaria e acquedottistica (da completare le reti di illuminazione e gas per il tratto di competenza sulla Via Ravizza), è idonea alla localizzazione dell'iniziativa vista la caratteristica peculiare d'uso di detta attività per la quale sarà necessario avere ampia quota di parcheggio, nonché, ai fini della valorizzazione ambientale complessiva prevedere delle zone a verde di mitigazione sia verso nord a confine con le aree agricole, sia verso sud a confine con l'ambito produttivo; è necessaria e dovuta la considerazione della fascia di rispetto della grande viabilità già prevista in PRG che impedisce ogni realizzazione. Sarà essenziale la corretta impaginazione del progetto che pur essendo terminale di un'area produttiva (e con essa compatibile) avrà connotazione specifica, senza particolari incidenze sull'ambiente (rumori, impatti visuali, ecc.).
Si prevede di procedere in ogni caso riproponendo un PE che con la sua valenza decennale consente di intervenire a lotti o fasi e con singoli o unitari progetti; la convenzione potrà stabilire non solo le condizioni al contorno di carattere urbanistico (realizzazioni e integrazioni), ma anche il controllo tra l'Amministrazione e la Proprietà per compensazioni e mitigazioni.

L'area avrà destinazione prevalente direzionale (PE 09 mq 7.018,27), fatto salvo una quota minoritaria richiesta dalla proprietà Migliavacca ai fini del completamento del capannone produttivo confinante a sud (mq 964, più mq 182 di standard).
Dalla richiesta pervenuta si intendono localizzare le seguenti specialità ambulatoriali:
agopuntura, cardiologia, dermatologia, diagnostica vascolare, fisiatria, igiene e medicina preventiva, logopedia, medicina nutrizionale, ortottica, ortopedia-traumatologia, ostetricia, otorinolaringoiatria, pediatria, psicologia, radiologia (ecografia-radiografia), urologia e andrologia, odontoiatria, medicina del lavoro, medicina dello sport, punto prelievi ematici e laboratorio di analisi, sale operatorie per piccoli interventi chirurgici, uffici direzionali a servizio di centro medico.

Individuazione da satellite dell'area.




La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 05 allegata).

**C. Modificare la modalità d'intervento di aree residenziali soggette a pianificazione esecutiva o a permesso convenzionato.**

Le richieste sono pervenute da privati al fine di dare attuazione al PRG in ambiti perimetrati da pianificazioni convenzionate che dall'approvazione del PRG, così come configurati, non sono stati avviati per diversi motivi (disaccordo tra le proprietà, frazionamenti).

Le schede sono 2 dalla n. 06 alla n. 07.

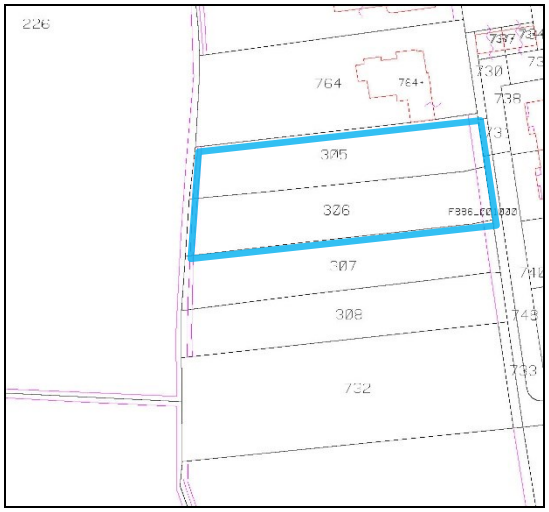
**06. Via di Vittorio (prolungamento)**.

Trattasi di quota parte delle proprietà incluse nel PE 04 destinato ad aree residenziali di nuovo impianto. Nell'istanza i proprietari dei seguenti lotti chiedono di estrapolare i mappali 305-306 di proprietà dalla perimetrazione del Piano Esecutivo consentendo una edificazione autonoma ed indipendente.

Di fatto dall'approvazione del PRG i diversi proprietari dei terreni inclusi nello Strumento Urbanistico Esecutivo non si sono nel tempo accordati per avviare iniziative edificatorie.

L'Amministrazione accoglie la richiesta ai fini di promuovere l'attuazione del Piano Regolatore anche per stralci e pertanto si ripropone l'ambito frazionato in due pianificazioni convenzionate distinte, essendo di dimensioni congrue, al fine di consentire l'avvio della programmazione e realizzazione edilizia richiesta specificamente.

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area.




Estratto NCEU
Foglio 10 mapp. 305-306

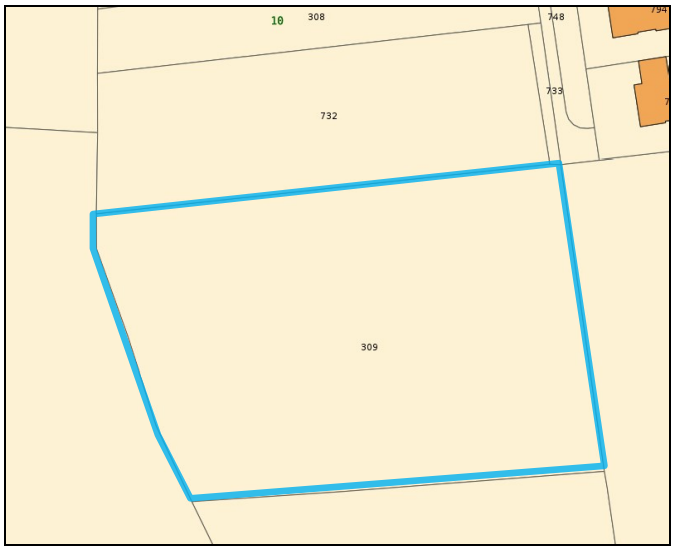
Individuazione da satellite dell'area.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 06 allegata).

***

È pervenuta richiesta da parte dei proprietari dei terreni confinanti il suddetto PE04, in cui si chiede di '*rendere lo stesso terreno, di cui al mapp. 309, indipendente rispetto ai terreni di altri proprietari compresi all'interno del PE n. 04*'.

Si precisa che l'area, dapprima ad uso 'agricolo', è stata inserita nel Nuovo Piano regolatore 2007 a 'residenziale' e la Regione nell'istruttoria di approvazione ha richiesto espressamente, vista la posizione lontana dall'abitato, carente di opere di urbanizzazione e terminale nell'inserimento dell'espansione residenziale, la realizzazione prioritaria di opere di urbanizzazione al fine di garantire un adeguato utilizzo delle aree.



Estratto NCT F. 10 mapp. 309

Il lotto di terreno di cui al F. 10 mapp. 309 è classificato come 'aree residenziali di nuovo impianto' di cui all'art. 3.4.4. e con disposizioni particolari di cui al comma 11.
L'ambito è soggetto a PE (Piano Esecutivo Convenzionato), denominato PE05, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione di cui al Titolo V capo I. In quanto tale è prevista una Convenzione con il Comune per la cessione per le aree ad uso pubblico (parcheggio e verde), la cessione per le aree a viabilità pubblica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri concessori da versare.
In particolare l'art. 3.4.4 comma 11 prevede l'attuazione del PE05 'solo in successione e, solo a realizzazione completa delle opere pubbliche primarie e secondarie e delle mitigazioni ambientali dell'area PE04'.

In merito all'istanza che richiede per il PE05 lo svincolo dalla successione di attuazione dal PE04, non essendoci soluzione urbanistica ma solo contrattuale tra le parti, è possibile contrastare la suddetta norma specifica redigendo in atti condizioni motivate che superino l'imposizione data.
Sono state fornite all'Amministrazione delle alternative e per accettazione scritta (mail Prot. 1206 del 22.04.2021) è stato comunicato quanto stabilito con la proprietà al fine dell'attuazione anticipata rispetto al PE04.
Pertanto l'attuazione del PE05 con Convenzione dovrà stabilire l'impegno da parte del Proponente per la realizzazione anticipata delle opere per raggiungere la sua proprietà, oltre a quelle che gli competono (incluse nel suo PE), ovvero: cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in particolare Fognatura, Acquedotto, Gas, Reti Telefoniche, ecc., e realizzazione delle opere viarie in termini di accessibilità garantita (collaudo dell'opera).

Tale impegno è stato recepito nelle NTA inserendo un nuovo comma all'art. 3.4.4 (comma 12).

Non è stata redatta apposita Scheda in quanto trattasi di modifica normativa.

**07. Via XXV Aprile**.

È pervenuta richiesta da parte della proprietà di cui al Foglio 9 mappale 339 di svincolare il lotto dalla perimetrazione soggetta a permesso convenzionato (PC 01) per 'poter intervenire in modo autonomo'.

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area.

Estratto NECU
Foglio 9 mappale 339

Scala 1:1500

Il lotto, originariamente unitario, è stato frazionato in modo improprio in assenza di avvio del processo di Permesso di Costruire e pertanto, ad oggi, risulta essere un fondo intercluso, così come descritto analiticamente dall'art. 1051 del Codice Civile.
Ai fini di risolvere l'accesso al fondo, in quanto non direttamente collegato alla pubblica viabilità, sono state prospettate diverse soluzioni alla proprietà, quali l'acquisizione di quota della proprietà confinante e di standard comunali limitrofi

dall'Amministrazione in modo da poter essere 'indipendente ed autonomo' essendo questa la soluzione urbanistica corretta, seppur onerosa.

È solo il caso di ricordare che il Permesso di Costruire Convenzionato rappresenta un'alternativa agli strumenti urbanistici attuativi (PE) che può essere impiegata qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata.
Al fine di garantire all'Amministrazione che tale lotto intercluso sia 'autonomo e indipendente', sotto il profilo urbanizzativo e di accesso, la risposta razionale e urbanisticamente corretta è quella innanzi proposta, attuabile con compravendita di quota di suolo pubblico.
Inoltre la modalità di attuazione dell'area sottoposta a Permesso di Costruire garantiva proprio in Convenzione gli obblighi del proponente in attuazione del progetto in materia di urbanizzazioni, cessioni, accessi e altro.

Tuttavia la trattativa suggerita non ha avuto corso né con la confinante, né con l'Amministrazione; il lotto è della medesima proprietà della villa confinante a sud.

Stante la proposta anticipata verbalmente dalla proprietà all'Ufficio Tecnico di accedere al lotto in oggetto in modo indipendente dalla Strada Vicinale a nord ovest del lotto collegata alla Strada Provinciale n. 6 e l'avvallo richiesto all'Amministrazione e sottoscritto sullo svincolo dall'attuazione sottoposta a Permesso Convenzionato (mailpec 22.04.2021), pur avendo dato tutte le indicazioni urbanistiche corrette, si rimuove il profilo del PC 01 e si inserisce un nuovo comma 11 all'art. 3.4.3 che regolamenta e disciplina comunque la redazione di una Convenzione con il Comune a garanzia degli obblighi del soggetto attuatore.

La restante parte del PC 01 è di proprietà della villa situata ad est, completamento della medesima, che viene svincolata dal profilo.
La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 07 allegata).

***

**D. Verificare la possibilità edificatoria di alcune aree con il profilo della fascia paesaggistica dell'Arbogna.**

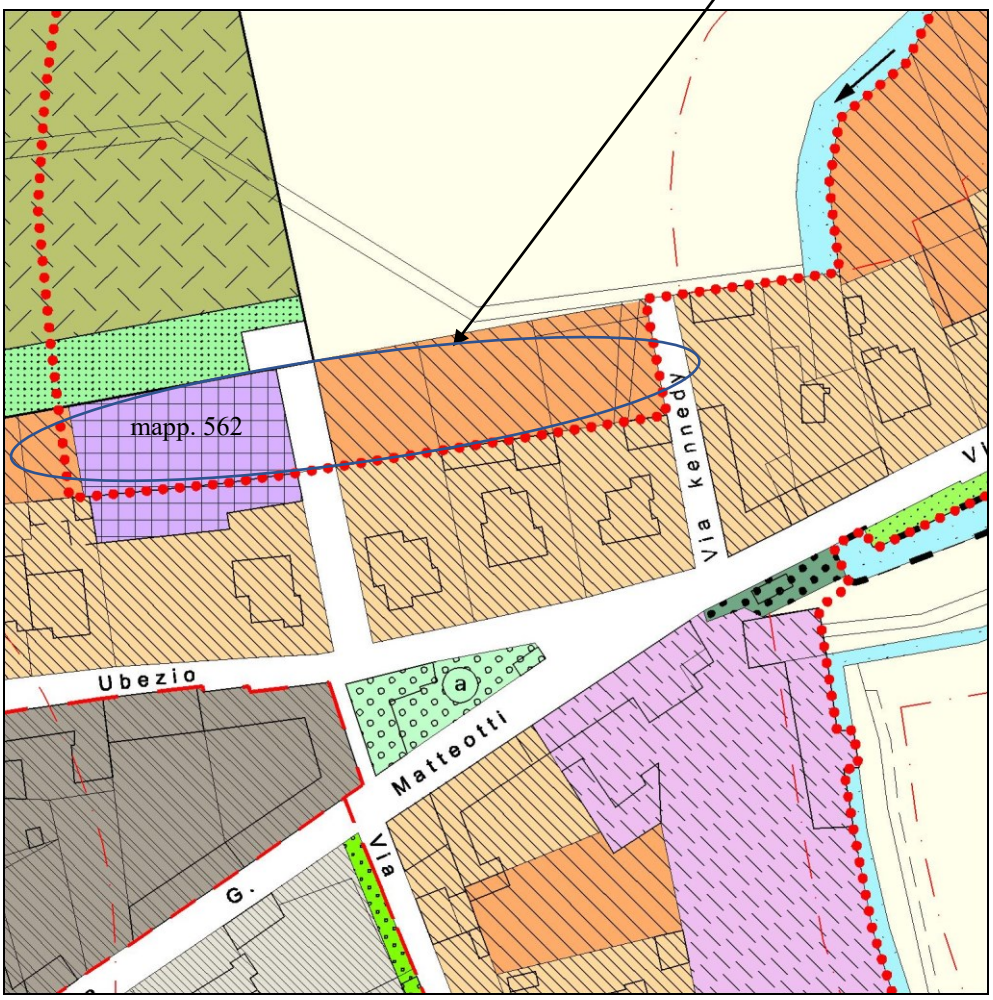
**08. Via Ubezio**.

La proprietà ha richiesto di 'eliminare la fascia di pertinenza paesistica del torrente Arbogna' che include nel vincolo di tutela il loro mappale 562 del Foglio 10.
L'area ricade infatti all'interno del limite della fascia paesistica del torrente Arbogna normata dall'art. 4.3.4 delle NTA per il quale nei lotti ricompresi sono consentiti interventi edilizi solo su edifici esistenti, ma non nuove costruzioni.
La fascia deriva dall'apposizione in cartografia del vincolo paesaggistico (ex legge 431/85, ora art. 142 del D.lgs. 42/04).

Estratto NCT
Foglio 10 mapp. 562

È opportuno richiamare la cronologia degli atti che vede l'apposizione di tale fascia paesistica lungo l'iter di approvazione del PRG 2007 a cavallo tra il Progetto Preliminare e il Progetto Definitivo. In sede di stesura del Piano (2006-2007) sono stati inseriti alcuni lotti marginali all'abitato e di completamento ad aree configurate.

Lotti inseriti con PRG 2007 Progetto Preliminare



Erano allora vigenti i seguenti piani sovraordinati:

- PTR 1997: riportava la rete dei corsi principali in nero, non imponendo nessuna fascia di tutela paesistica.
- PTP 2004: con il recepimento del Piano si è apposta la rete ecologica senza fascia paesistica.

La fascia paesistica è stata imposta dal PPTNV nel 2009 quando ormai il PRG era già stato inviato in Regione con Progetto Definitivo.
La Regione Piemonte ha richiesto nella Relazione di approvazione approfondimenti sul PPTNV (recepiti in normativa), ma non si è 'accorta' della sovrapposizione tra il profilo e l'azzonamento previsto: non vi sono osservazioni in merito all'inclusione dei lotti all'interno della fascia paesistica.
Con l'approvazione del PRG nel 2012 (antecedente l'adozione del PPR 2015 che già riportava la fascia Galasso dei 150 metri) è rimasta pertanto l'incongruenza normativa derivante dall'articolo che norma la fascia e la possibilità edificatoria dei lotti ricompresi al suo interno.

In attesa dell'adeguamento al PPTNV e al PPR che avverranno con prossima Variante Generale al PRG, ormai obsoleto dal punto di vista normativo, e non potendo variare la smarginatura della fascia in questa sede con procedura di Variante Parziale;
dato atto che trattasi di inedificabilità non derivante da vincolo idrogeologico, ma solo di tutela paesaggistica e pertanto con interventi da sottoporre al parere della Commissione Locale del Paesaggio;
tenuto conto delle limitate dimensioni dei lotti, ed essendo pervenuta la richiesta di poter edificare quale esigenza sentita dai proprietari, si propone di modificare l'articolato delle NTA consentendo un'edificabilità ridotta, molto contenuta in indici volumetrici e di superfici coperte, lasciando la valutazione degli eventuali impatti ambientali alla Commissione del Paesaggio.

Si appone apposita simbologia in cartografia per richiamare la normativa specifica redatta esclusivamente per questi lotti: in particolare è stato aggiunto il comma 6 all'4.3.4 che rimanda alle disposizioni contenute nelle destinazioni d'uso di riferimento (residenziali e produttive) afferenti ai lotti (art. 3.4.3 comma 10 e 3.5.2 comma 9).

La richiesta è pervenuta dalla proprietà del lotto destinato ad 'aree produttive configurate' che ha necessità di completare l'attività ampliando il capannone esistente. Per omogeneità, condividendo con l'Amministrazione, si è apposta la simbologia anche ai lotti vicini destinati a 'aree residenziali configurate', fatto salvo il lotto che ha richiesto il cambio di classificazione a verde privato già valutato con Scheda 02.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 08 allegata).

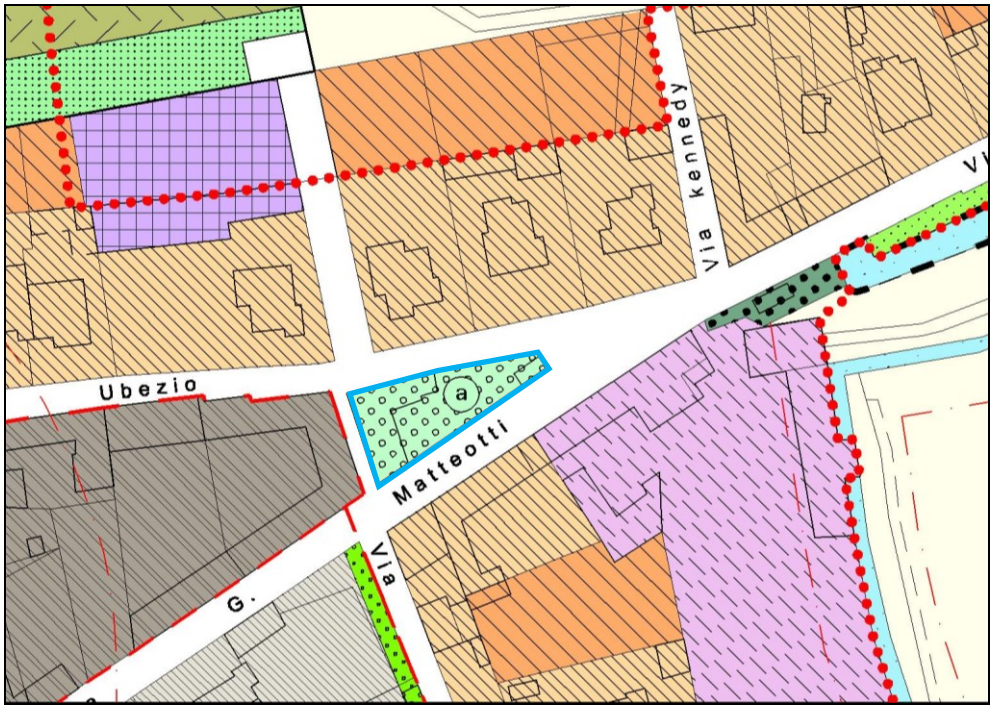
***

**E. Aggiornare la cartografia recependo le richieste dell'Ufficio Tecnico per sistemare limitate classificazioni e perimetri inadeguati, iniziative residenziali e produttive attuate e consolidate, correggere errori materiali grafici di retinature e riferimenti nelle NTA.**

**Le richieste dell'Ufficio Tecnico si articolano dalla n. 9 alla n. 16.**

**09. Via Matteotti.**

Si tratta dell'area destinata a 'servizi ed attrezzature sociali, private d'interesse collettivo' di cui all'art. 3.2.5 delle NTA, sita in via Matteotti in angolo con Via Ubezio, per la quale si richiede che venga classificata come area di proprietà comunale, e non privata, per servizi istituzionali e sociali.



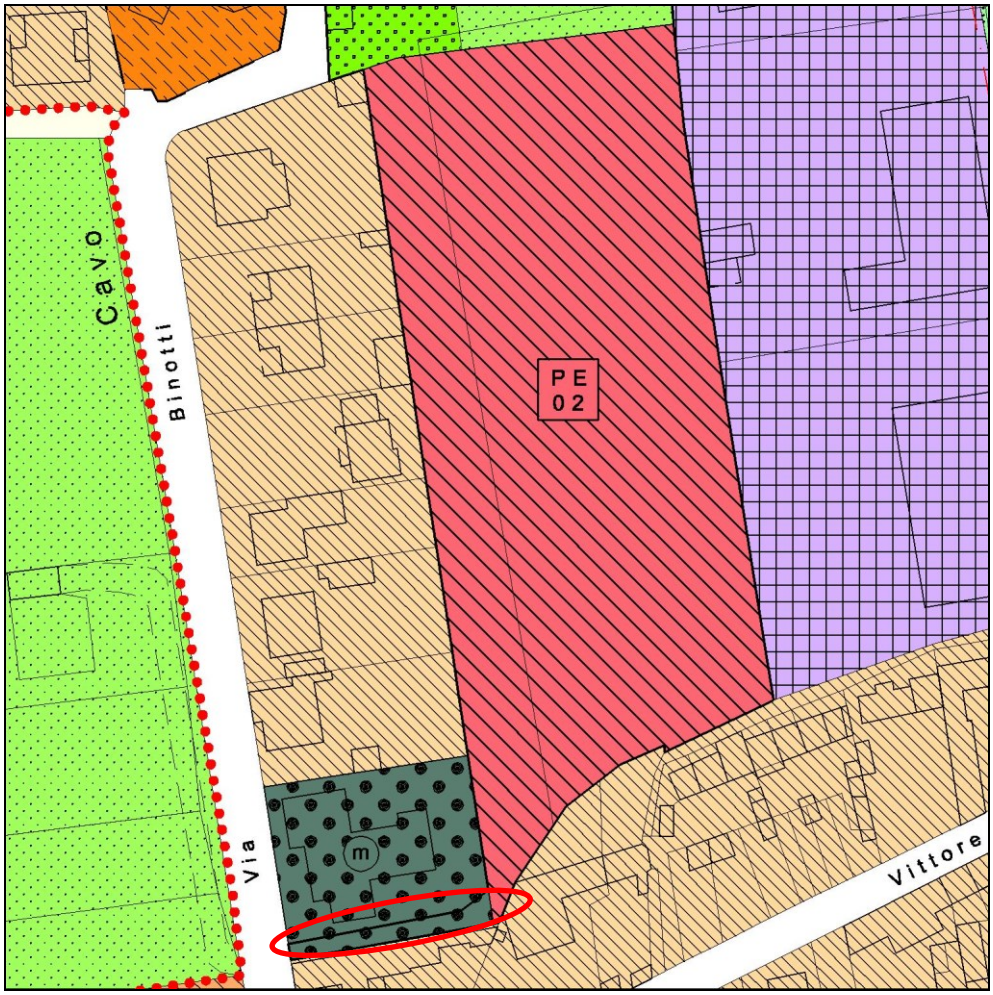

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area.

L'area è stata oggetto di acquisizione da parte del Comune di Nibbiola (atto rogato in data 05.12.2019 - N. 16080 di repertorio - N. 11972 di raccolta) tenuto conto della deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 29 maggio 2019 in cui il Comune riconosceva la necessità ed indilazionabilità dell'acquisto di immobile da destinare a centro polifunzionale a servizio dei cittadini.
Pertanto si riclassifica l'ex 'Circolo Arci' di Via Matteotti divenuto ora centro culturale 'Casa Bozzola Muttini' ad 'area a servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico, per attrezzature di interesse comune', di cui all'art. 3.2.4 delle NTA.
Con l'occasione si perfeziona anche l'area e l'edificio come da catasto aggiornato.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 09 allegata).

**010. Via Binotti.**

L'Ufficio Tecnico ha richiesto di sistemare un errore grafico di classificazione.
Si tratta di una manica di accesso dalla Via Binotti alla previsione di 'aree residenziali di nuovo impianto' ambito denominato PE 02, erroneamente classificata ad 'aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico, per l'istruzione (scuola materna).




Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area.

Trattasi di mero errore materiale in quanto catastalmente la strada di accesso (Foglio 5 mapp. 82) è legata proprio alla futura lottizzazione residenziale e non alla scuola (Foglio 5 mapp. 136), come si evince dal seguente estratto catastale.

Vista da satellite del complesso scolastico, sua recinzione e ingresso privato all'area retrostante.

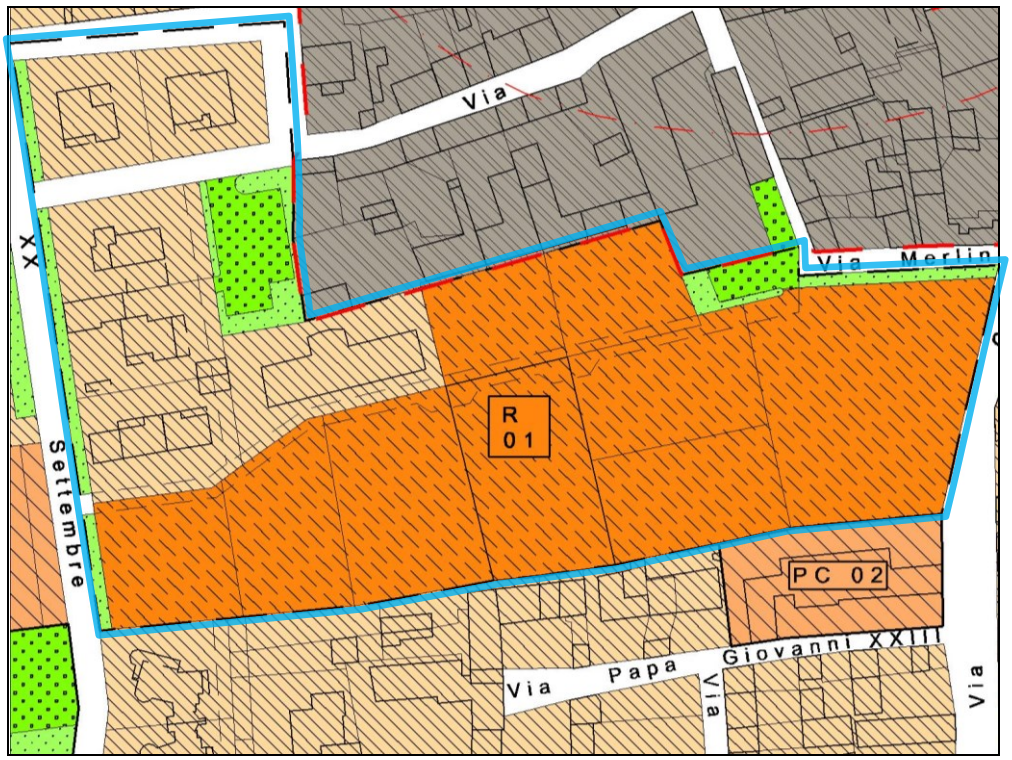
Pertanto si riclassifica l'accesso con la destinazione dell'area residenziale di nuovo impianto e riconfigura il profilo del PE 02.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 10 allegata).

***

## 011. Via XX Settembre – Via Marconi.

L'ufficio Tecnico ha richiesto di adeguare la cartografia all'avvenuta realizzazione di quota parte dell'ambito soggetto a pianificazione esecutiva di 'aree residenziali di riuso' ambito denominato R 01, ricompreso a est tra Via XX Settembre e Via Marconi a ovest.




Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area.

Il Piano di Recupero risale all'anno 2000 e prevedeva la divisione in due comparti realizzati progressivamente in successione temporale: Comparto 1 – Via XX Settembre/Via Codini (lotti 1/10) e Comparto 2 – Via Merlini/Via Marconi (lotti 11/15), così come stabilito nella Relazione e Convenzione originaria, comprese le opere di urbanizzazione previste, le demolizioni, le conseguenti cessioni gratuite delle aree al Comune di Nibbiola.
Non tutte le previsioni sono state realizzate entro il termine di validità del PR 01.
Essendo scaduti i termini temporali della pianificazione l'Amministrazione ha richiesto di aggiornare l'edificato. Si coglie l'occasione per riportare i frazionamenti già depositati (vedi anche modifica di azzonamento prevista con DGC n. 41 del 06.06.2012) e riperimetrare la quota ancora da realizzare, ora proposta soggetta a Permesso di costruire Convenzionato (PC R01), che seguirà il medesimo art. 3.4.5 'Aree residenziali di riuso' delle NTA.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 11 allegata).

***

**012. Via XX Settembre.**

L'ufficio Tecnico ha richiesto di aggiornare altre porzioni di edificato realizzate.
È il caso di un piccolo comparto destinato a residenza di trasformazione e completamento in Via XX Settembre, che definisce compiutamente l'edificato lungo la viabilità principale nel settore sud ovest dell'abitato.

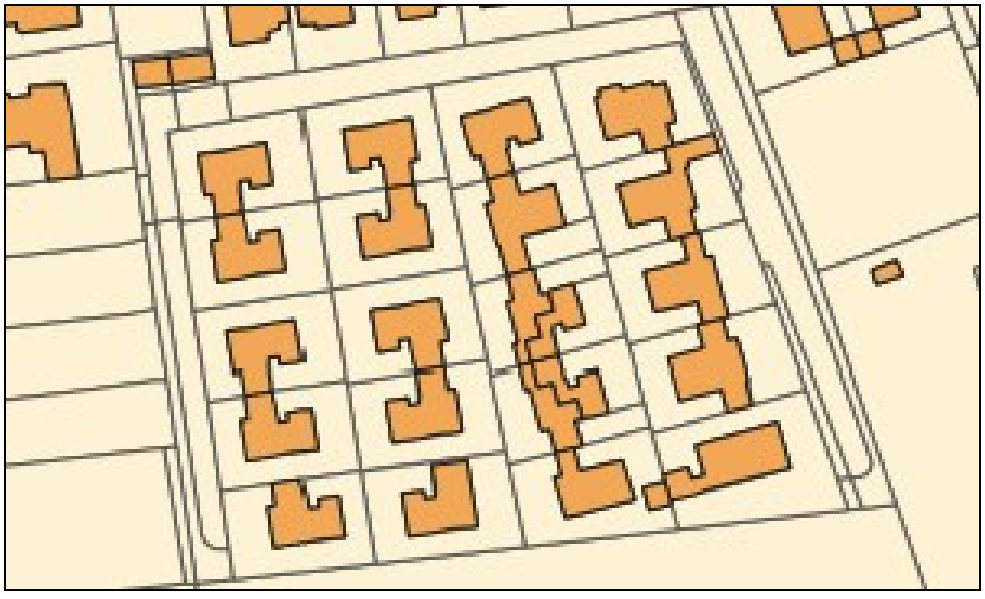
Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500 Estratto catasto F. 10
Individuazione dell'area. mapp. 302, 330, 331, 332, 334

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 12 allegata).

**013. Via di Vittorio.**

L'ufficio Tecnico ha richiesto di aggiornare l'ambito residenziale in PRG denominato PEC 08 al limite sud dell'abitato, ancora con simbologia di attuazione in corso.

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area

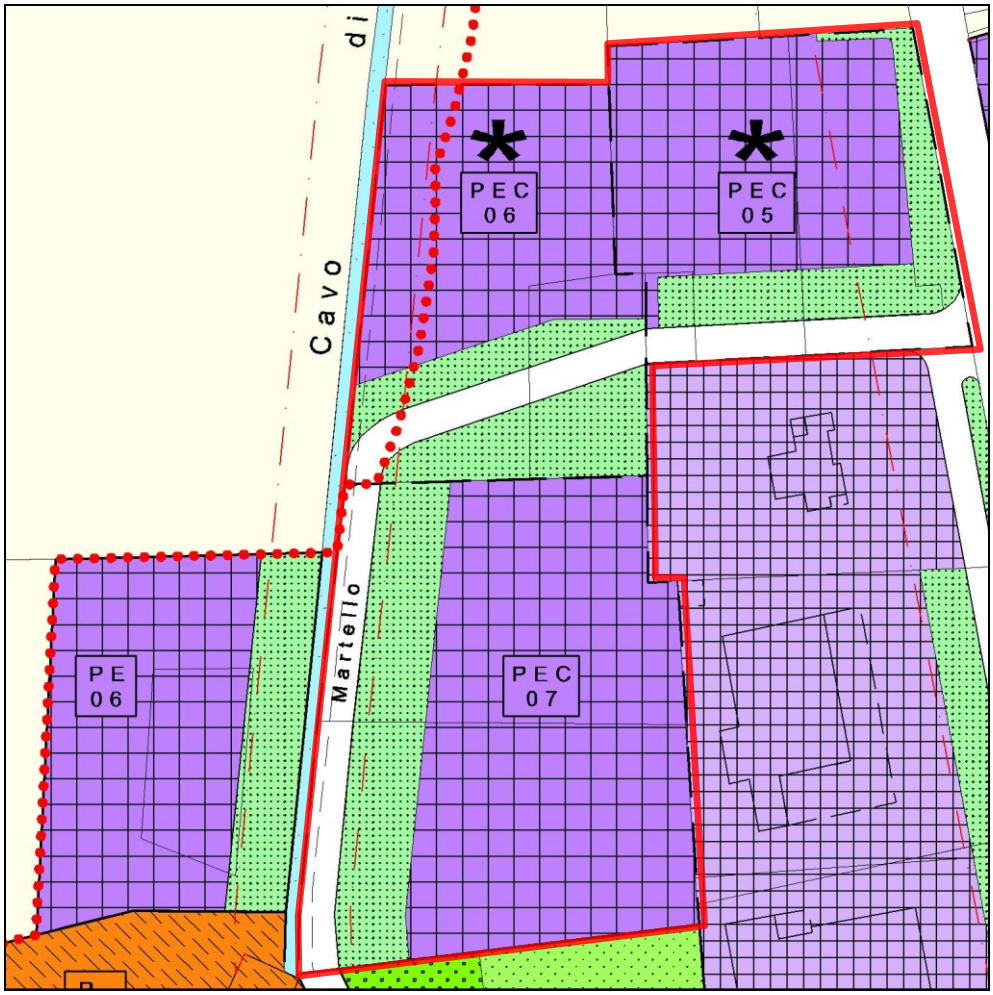


Estratto catasto F.10

Il PEC risulta concluso ed è in corso di collaudo.
La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 13 allegata).

## 014. Via Binotti.

L'ufficio Tecnico ha richiesto di aggiornare l'ambito produttivo di completamento a nord caratterizzato da Piani Esecutivi tutti conclusi e collaudati.
In particolare si tratta dei: PEC 05, PEC 06, PEC 07, così denominati in quanto in cartografia di PRG riportati in corso di attuazione.




Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area

Il PEC 05 è stato collaudato con D.G.C. n. 61 del 18.11.2020.
Il PEC 06 è stato collaudato con D.G.C. n. 15 del 19.02.2020.
Il PEC 07 è stato collaudato con D.G.C. n. 37 del 03.07.2013.

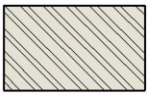
Si aggiorna in questa sede un'importante porzione del polo produttivo di completamento riportando i capannoni edificati e la classificazione urbanistica, che si modifica in 'aree produttive configurate' di cui all'art. 3.5.2 delle NTA.
Si coglie l'occasione per sistemare correttamente la denominazione della Via Binotti, riportata erroneamente 'Via Martello'.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 14 allegata).

## 015. Modifica di corrispondenza tra retinatura e riferimento NTA.

L'Ufficio Tecnico ha richiesto di sistemare l'incongruenza riscontrata sulla Tavola P03 in Legenda tra i tasselli (rettangoli retinati e campiti) e la rispettiva dicitura di corrispondenza con gli articoli di riferimento alle NTA per le aree incluse nel Centro Storico.
La contraddizione è solo nella Legenda in quanto non si riscontra la corrispondenza tra il retino e l'articolo.

AREE DEL NUCLEO MINORE
DI ANTICA FORMAZIONE
Art. 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3,3.7



AREE DEL CENTRO STORICO
Art. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.7

A chiarimento delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento per l'Ufficio Tecnico è sempre stata di riferimento la Tavola P 04 'Centro storico e nuclei antichi: destinazione e uso delle aree, interventi previsti', ovvero la Tavola di dettaglio del Centro Storico, in scala 1:1000, come peraltro precisato nelle NTA all' art. 1.1.3 'Caratteri ed efficacia degli elaborati e del PRGC' al comma 2.

Si corregge pertanto l'incoerenza esclusivamente nella Legenda della Tavola P 03.

AREE DEL CENTRO STORICO
Art. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.7

AREE DEL NUCLEO MINORE
DI ANTICA FORMAZIONE
Art. 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3,3.7

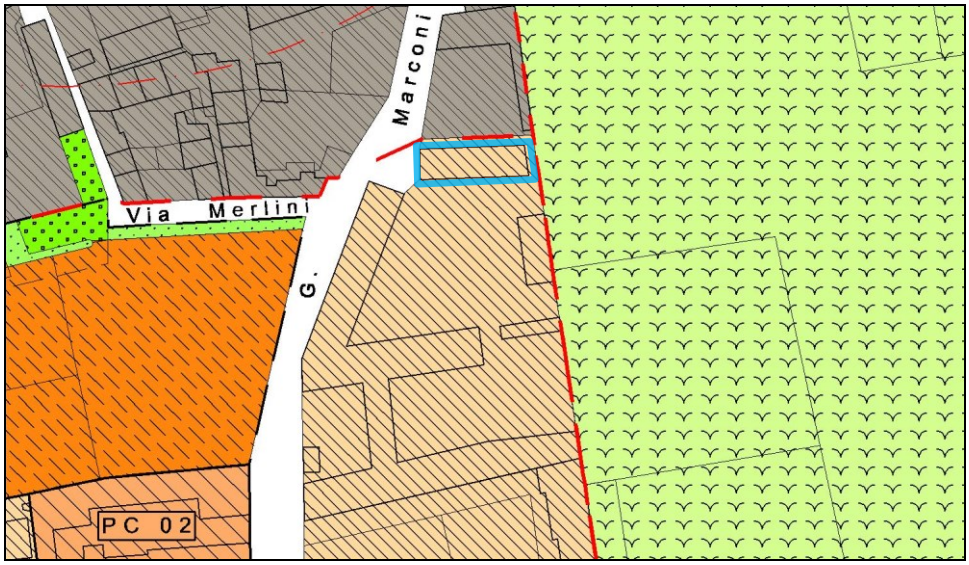
La rappresentazione finale della legenda è come raffigurata nella Scheda 15 allegata.

***

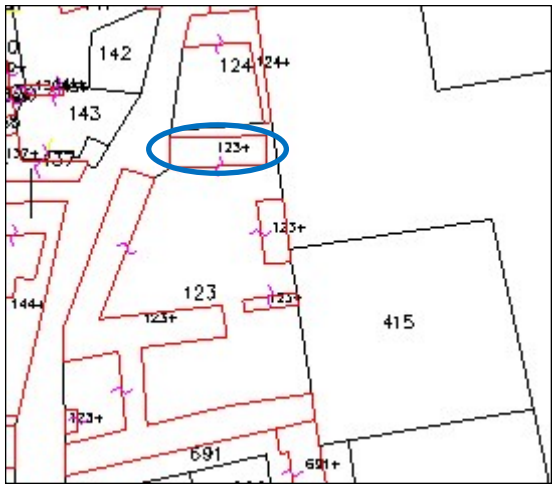
## 016. Apposizione simbologia di vincolo.

L'Ufficio Tecnico, a seguito di ricevimento da parte dei proprietari di un fabbricato del concentrico di documentazione emessa della Soprintendenza di dichiarazione di vincolo sul fabbricato, ha richiesto di recepirlo cartograficamente nella presente Variante.

Trattasi di un edificio sito in Via Marconi ai margini del Centro Storico ma escluso dalla perimetrazione.



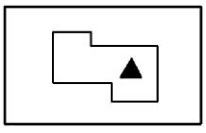

Estratto del PRG vigente Tav. P 03 Scala 1:1500
Individuazione dell'area.




Estratto NCT
Foglio 10
Mapp. 123/parte.

Il fabbricato è legato alla proprietà Marchetti di cui all'intero mappale 123.

Si appone sul fabbricato la simbologia degli edifici e manufatti di valore storico-ambientale documentario di cui all'art. 4.3.2 delle NTA.



Tale simbologia risulta visibile sulla Tavola P 03 in scala 1: 2000, e sulla Tavola P 06 in scala 1:5000, essendo il fabbricato escluso dal Centro Storico.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 16 allegata nelle diverse rappresentazioni: Tavola P03 e Tavola P06).

---

Si allega la documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico nel mese di ottobre 2021 che attesta da parte della Soprintendenza (2013) la sussistenza di vincolo dovuto al particolare interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 22.01.2004 n. 42.

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI NOVARA, ALESSANDRIA E VERBANO-CUSIO-OSSOLA

*Novara, lì* 27 SET. 2013

*A* MARCHETTI Giulia
via Paletta 6
28100 – NOVARA

*e. p.c.* Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte
P.zza San Giovanni n.2 – TORINO
dr-pie.protocollo@beniculturali.it
*(inviata solo via e_mail)*

Prot. n. 12259 /34.07.28/86.1 All. - mappe catastali

**OGGETTO:** **NIBBIOLA (NO) – Immobile sito in via Marconi 13.**
Tutela ex D.Lgs 42/2004 in virtù di vari provvedimenti:
- provvedimento DDR 25/09/2009 ai sensi del D.Lgs 42/2004. trascritto in data 21/01/2010.
Immobile oggetto di richiesta: CF Fg 10 particella 123 subb. 10. 11. 12. 14. 16. insistente su area individuata a CT Fg 10 mappale 123/parte.
Proprietà: privata.
Dichiarazione di sussistenza provvedimento dichiarativo di interesse.

Con riferimento alla richiesta inoltrata dalla proprietà del bene. datata 20.09.2013. ricevuta stessa data (ns. prot. n. 11960/34.07.28/86.1 del 20.09.2013). questa Soprintendenza comunica che. sulla scorta dei dati catastali indicati nel provvedimento in epigrafe. avente ad oggetto:

– *"Il Castello di Nibbiola con parco e pertinenze"*.

l'edificio oggetto dell'odierna richiesta risulta parzialmente sottoposto a tutela. In particolare. sono ricompresi nel perimetro dell'area tutelata i subalterni 10 e 11 della particella 123 del Foglio 10. i quali nel provvedimento di tutela venivano indicati e trascritti come particella 435 del Foglio 10. Non risultano invece compresi – effettuata una verifica sugli elaborati planimetrici da Voi acclusi all'istanza - i restanti subalterni 12. 14 e 16.
Si allegano per maggior chiarezza le mappe accluse al provvedimento di tutela.

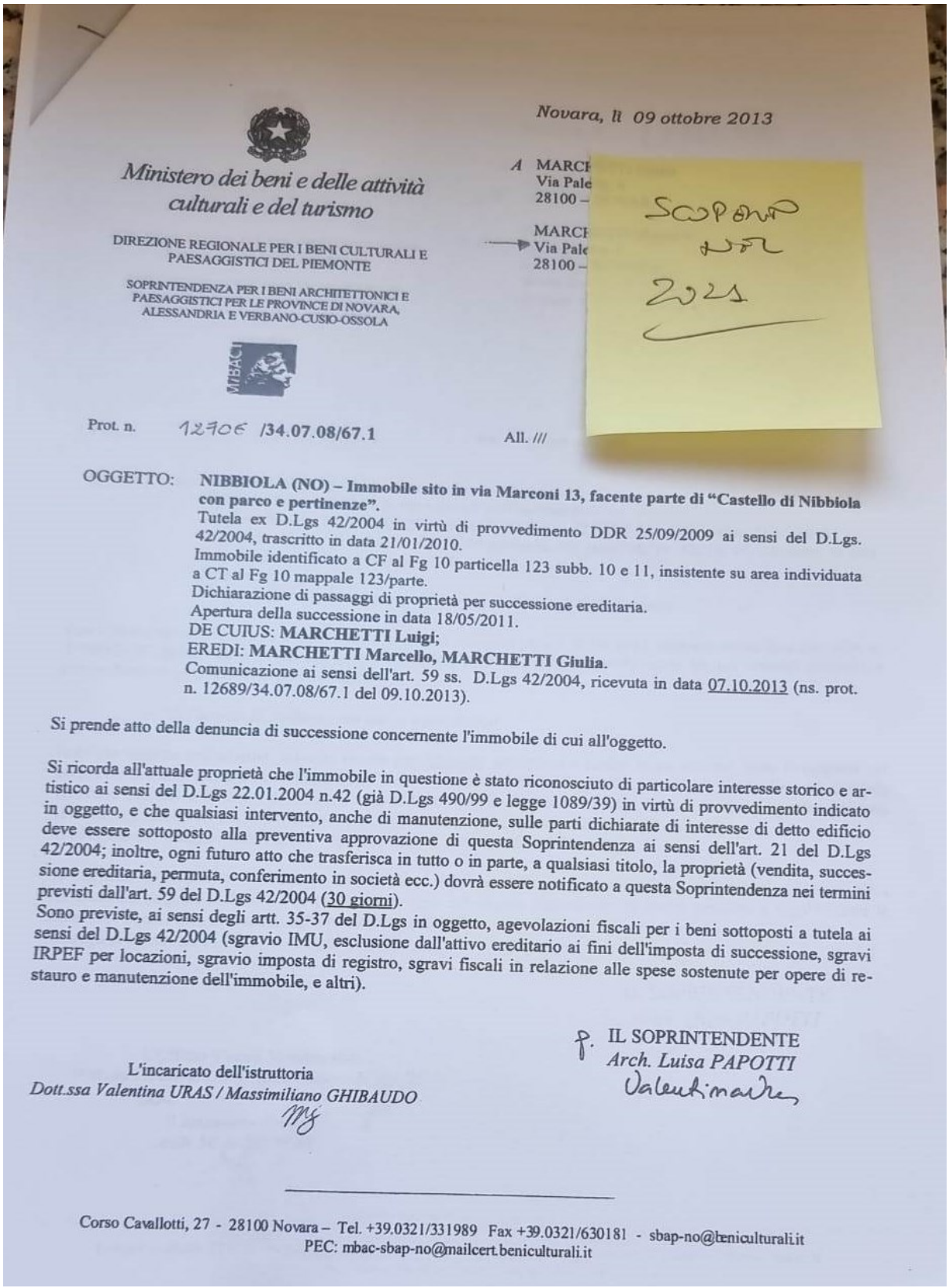
Si segnala tuttavia che non risulta essere stata effettuata alcuna comunicazione all'Ufficio scrivente circa l'intervenuto acquisto del diritto di proprietà in capo all'odierna richiedente. Si invita pertanto a regolarizzare la situazione in ossequio ai disposti dell'art. 59 D.Lgs 42/2004.
Si prega di contattare l'Ufficio ai recapiti in calce.

IL SOPRINTENDENTE
*Arch. Luisa PAPOTTI*

L'Ufficio Vincoli Monumentali
*Dott.ssa Valentina URAS /Arch. Stefano BORGHINI*

Il funzionario tecnico
*Arch. Silvia PRINCIPI*

Corso Cavallotti. 27 - 28100 Novara – Tel. +39 0321 331989 Fax +39 0321 630181 - sbap-no@beniculturali.it
PEC: mbac-sbap-no@mailcert.beniculturali.it



*Novara, li 09 ottobre 2013*

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI NOVARA, ALESSANDRIA E VERBANO-CUSIO-OSSOLA

A MARCH
Via Pale
28100 –

MARCH
Via Pale
28100 –

SOPRA NR 2021

Prot. n. 12706 /34.07.08/67.1 All. ///

OGGETTO: **NIBBIOLA (NO) – Immobile sito in via Marconi 13, facente parte di "Castello di Nibbiola con parco e pertinenze".**
Tutela ex D.Lgs 42/2004 in virtù di provvedimento DDR 25/09/2009 ai sensi del D.Lgs. 42/2004, trascritto in data 21/01/2010.
Immobile identificato a CF al Fg 10 particella 123 subb. 10 e 11, insistente su area individuata a CT al Fg 10 mappale 123/parte.
Dichiarazione di passaggi di proprietà per successione ereditaria.
Apertura della successione in data 18/05/2011.
DE CUIUS: **MARCHETTI Luigi;**
EREDI: **MARCHETTI Marcello, MARCHETTI Giulia.**
Comunicazione ai sensi dell'art. 59 ss. D.Lgs 42/2004, ricevuta in data 07.10.2013 (ns. prot. n. 12689/34.07.08/67.1 del 09.10.2013).

Si prende atto della denuncia di successione concernente l'immobile di cui all'oggetto.

Si ricorda all'attuale proprietà che l'immobile in questione è stato riconosciuto di particolare interesse storico e artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (già D.Lgs 490/99 e legge 1089/39) in virtù di provvedimento indicato in oggetto, e che qualsiasi intervento, anche di manutenzione, sulle parti dichiarate di interesse di detto edificio deve essere sottoposto alla preventiva approvazione di questa Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004; inoltre, ogni futuro atto che trasferisca in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà (vendita, successione ereditaria, permuta, conferimento in società ecc.) dovrà essere notificato a questa Soprintendenza nei termini previsti dall'art. 59 del D.Lgs 42/2004 (30 giorni).
Sono previste, ai sensi degli artt. 35-37 del D.Lgs in oggetto, agevolazioni fiscali per i beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (sgravio IMU, esclusione dall'attivo ereditario ai fini dell'imposta di successione, sgravi IRPEF per locazioni, sgravio imposta di registro, sgravi fiscali in relazione alle spese sostenute per opere di restauro e manutenzione dell'immobile, e altri).

P. IL SOPRINTENDENTE
*Arch. Luisa PAPOTTI*

L'incaricato dell'istruttoria
*Dott.ssa Valentina URAS / Massimiliano GHIBAUDO*

Corso Cavallotti, 27 - 28100 Novara – Tel. +39.0321/331989 Fax +39.0321/630181 - sbap-no@beniculturali.it
PEC: mbac-sbap-no@mailcert.beniculturali.it

## 3.2 RAPPORTO TRA I CONTENUTI DELLA VARIANTE E IL PPR

Il PRGC del Comune di Nibbiola approvato con DGR n. 28-5623 del 08.04.2013, in assenza del PPR approvato definitivamente nel 2017, sarà ad esso adeguato congiuntamente alla redazione della Variante Generale.

Nelle more di adeguamento del PRG al PPR, ai sensi dell'art. 11 (Regime Transitorio) del DPGR n. 4/R del 22.03.2019 (Regolamento regionale di attuazione del Piano Paesaggistico), qualsiasi Variante al Prg, deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive del Ppr, **limitatamente alle aree da essa interessate**, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA.

Sino all'adeguamento di cui all'articolo 10, le previsioni dei Prg vigenti alla data di entrata in vigore del Ppr si attuano con le modalità, dirette o indirette, previste dal Prg stesso, purché non in contrasto con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a).

***

La Relazione illustrativa della presente Variante parziale deve contenere uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il Ppr e dimostri come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B del suddetto regolamento n. 4/R.

A tal fine, ed in coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della L.R. 56/1977, è stato predisposto questo specifico capitolo nella Relazione Illustrativa strutturato in due parti:

- nella prima parte la variante è stata inquadrata nel contesto delle strategie e degli obiettivi del Ppr, dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità (riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza - Tavola P3; analisi della Scheda ambiti di paesaggio e degli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica - Tavola P6; rete di connessione paesaggistica - Tavola P5);
- nella seconda parte è descritto in che modo si dà attuazione alla normativa per beni e componenti dettata dal Ppr. È stata predisposta una tabella sulla base dello schema fornito finalizzato ad agevolare il riscontro del rispetto del Ppr da parte della Variante.

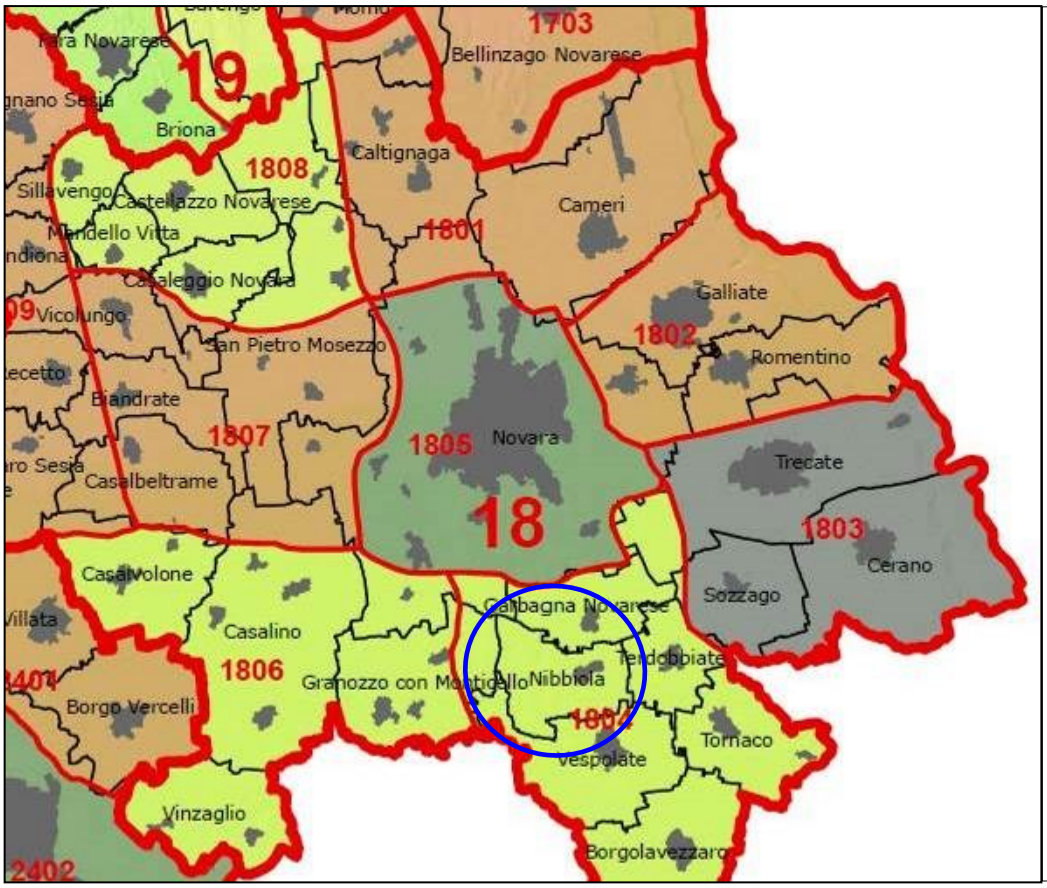
Tenuto conto che nel Comune non sono individuati immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004, la prima parte dello Schema: **I**. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE non è stata compilata.

- In merito alla seconda parte dello Schema relativo alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr e disciplinate nelle Norme di attuazione - **II**. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE – si sono analizzati esclusivamente gli articoli che interessano le modifiche della Variante, ovvero sono state eliminate le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa e sono state compilate le colonne rispetto ai contenuti specifici segnalando quali sono le componenti paesaggistiche interferite dalle aree oggetto di trasformazione, dimostrando e motivando adeguatamente la coerenza di tali trasformazioni con le disposizioni del Ppr con l'ausilio di cartogrammi esplicativi.

## 3.3 VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PPR

I PARTE – COERENZA DELLE STRATEGIE ED OBIETTIVI

Il PPR, approvato definitivamente con DCR n. 233-35836 in data 03.10.2017, ha attivato le misure di salvaguardia previste dalle leggi e disposizioni vigenti in materia di tutela degli immobili e delle aree di cui, in particolare, al D.lgs. 42/2004.
Il PPR, rappresenta lo strumento principale della pianificazione regionale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Pertanto, l'obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.




Tav. P3: Ambiti e unità di paesaggio
Scala 1:250.000

**LEGENDA PPR - Tav. P3** **Individuazione:**

Ambiti di Paesaggio

Unità di Paesaggio

**Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 NdA)**

6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

Il PPR ha diviso il territorio regionale in 76 Ambiti di Paesaggio (AP) che costituiscono complessi integrati di paesaggi locali differenti. Gli Ambiti di Paesaggio a loro volta sono articolati in 535 Unità di Paesaggio (UP), intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile. Le Unità di Paesaggio, sulla base di valutazioni relative alla rilevanza, all'integrità e alle dinamiche trasformative degli aspetti paesaggistici prevalenti, sono suddivise in 9 Tipologie normative.

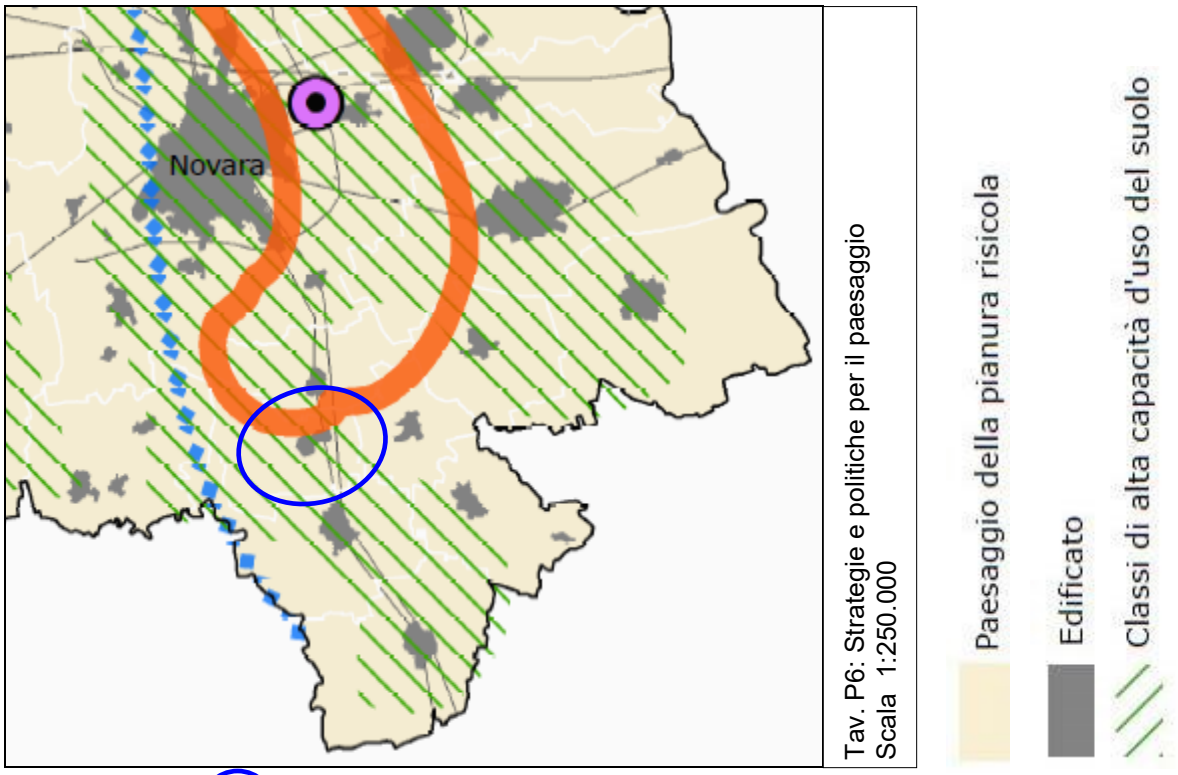
Il Comune rientra nell'**AP n. 18 "Pianura novarese**", prevalentemente nell'**UP n. 1804** "Bassa Novarese" e nella Tipologia normativa VI "Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità" che identifica i seguenti Caratteri tipizzanti: '**Compresenza e consolidata interazione tra sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari e sistemi insediativi rurali tradizionali, in cui sono poco rilevanti le modificazioni indotte da nuove infrastrutture o residenze o attrezzature disperse.**'

Nella Scheda d'Ambito 18 "Pianura novarese" vengono indicati gli obiettivi specifici del PPR, come di seguito riportato.

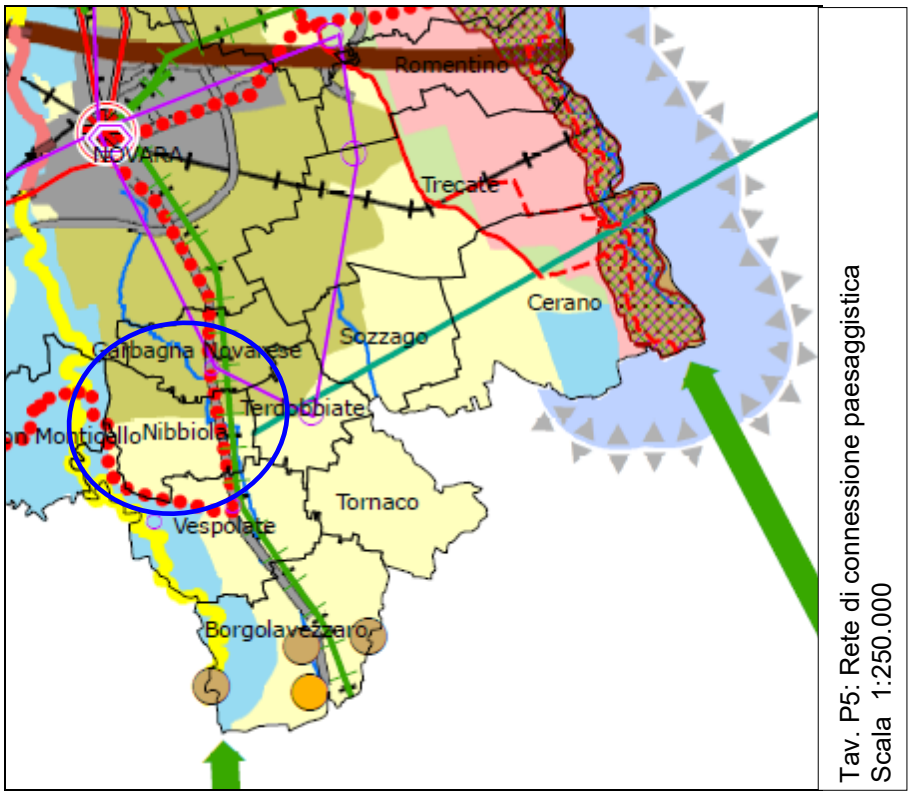
| **AMBITO 18 – PIANURA NOVARESE** | |
|---|---|
| Obiettivi | Linee di azione |
| **1.2.3.** Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. | Promozione di buone pratiche per una risicoltura meno impattante, con recupero delle connessioni della rete ecologica e riduzione dell'inquinamento delle falde. |
| **1.2.4.** Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico. | Conservazione e ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate). |
| **1.4.1.** Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale. | Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storicoculturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli, siti archeologici). |
| **1.5.1.** Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.<br>**1.5.2.** Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. | Blocco degli sviluppi arteriali, riqualificazione edilizia delle aree periurbane, ricomposizione paesaggistica dei bordi e degli accessi (da Novara a Caltignaga, Morghengo, Sologno, lungo la ex S.S. 32, verso Bellinzago e Oleggio, in direzione Milano lungo Trecate e Galliate). |
| **1.5.3.** Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano. | Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali. |

| | |
|---|---|
| **1.5.5.** Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.). | Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate da infrastrutture e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali (Novara). |
| **1.6.1.** Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati. | Riforestazione guidata e l'arboricoltura delle zone agricole in abbandono. Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e di quelli maturi, in misura adeguata a tutelare la biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche. |
| **1.6.3.** Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici. | Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica. |
| **1.7.1.** Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale. | Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di fiume"). |
| **1.9.3.** Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti. | Promozione di misure di gestione delle attività estrattive per il loro reinserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. |
| **3.1.1.** Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).<br>**3.1.2.** Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.<br>**3.2.1.** Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).<br>**4.3.1.** Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). | Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli).<br>Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici.<br>Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture. |
| **Comuni:**<br><br>Bellinzago Novarese (17-18), Biandrate (18), Borgolavezzaro (18), Briona (18-19), Caltignaga (18), Cameri (18), Carpignano Sesia (18), Casalbeltrame (18), Casaleggio Novara (18), Casalino (18), Casalvolone (18), Castellazzo Novarese (18), Cerano (18), Galliate (18), Garbagna Novarese (18), Granozzo con Monticello (18), Landiona (18), Mandello Vitta (18), Momo (16-17-18), **Nibbiola** (18), NOVARA (18), Recetto (18), Romentino (18), San Nazzaro Sesia (18-24), San Pietro Mosezzo (18), Sillavengo (18), Sozzago (18), Terdobbiate (18), Tornaco (18), Trecate (18), Vespolate (18), Vicolungo (18), Vinzaglio (18). | |

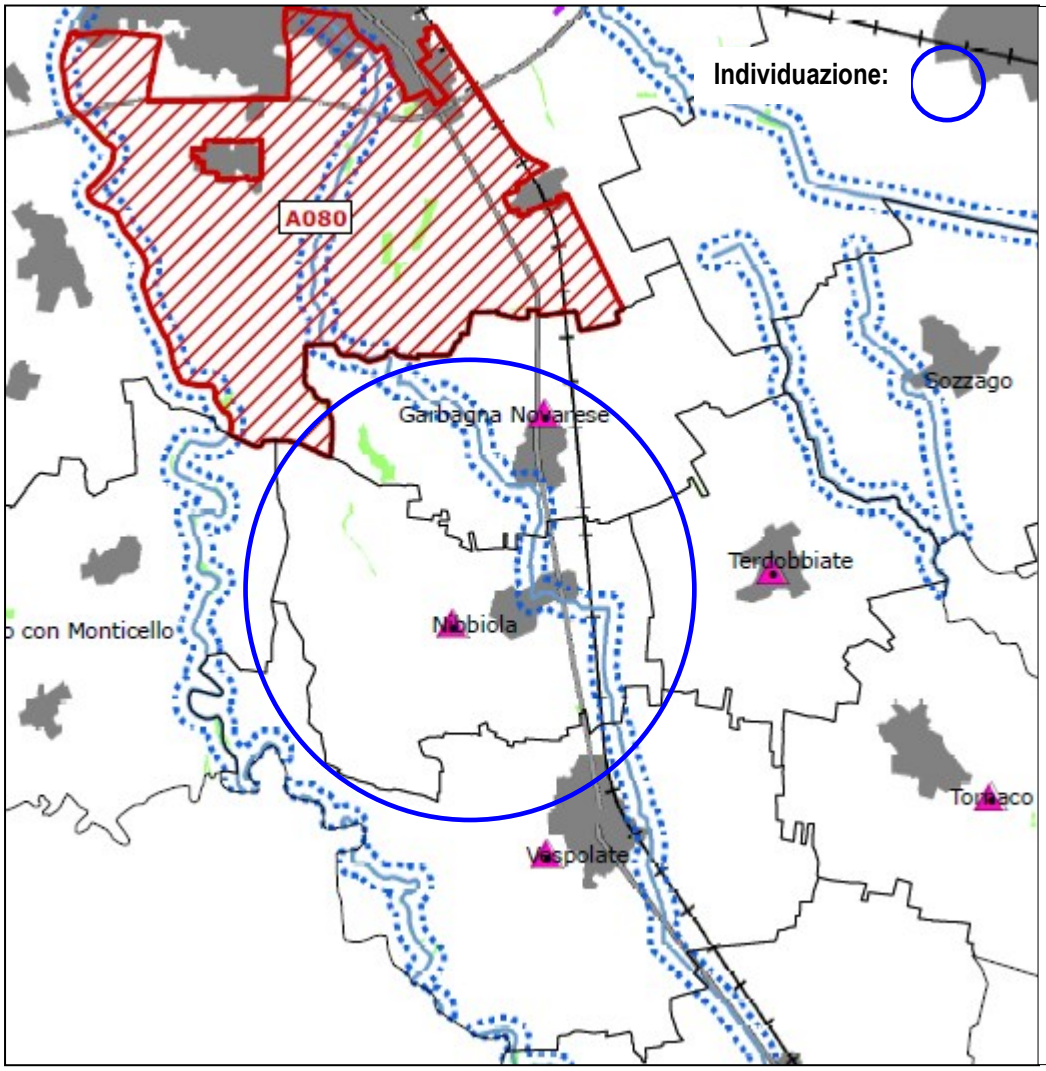
La Variante è coerente con gli obiettivi della Scheda d'Ambito 18 in particolare con quelli di riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia promuovendo azioni di recupero e riuso delle aree già inserite in PRG, di riconfigurazione dei bordi e dei margini dell'abitato.




Individuazione e legende delle sole tematiche interessanti la Variante nel territorio.




Le tematiche relative alla Variante in oggetto non interferiscono con la rete di connessione paesaggistica o con la rete ecologica regionale o con quella storico culturale.




**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 ***

Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)

Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)

Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **

Nel Comune non sono individuati immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004.
Sono presenti aree tutelate ai sensi dell'art. 142: il Torrente Arbogna, porzioni di territorio coperti da boschi, zone gravate da Usi Civici.

***

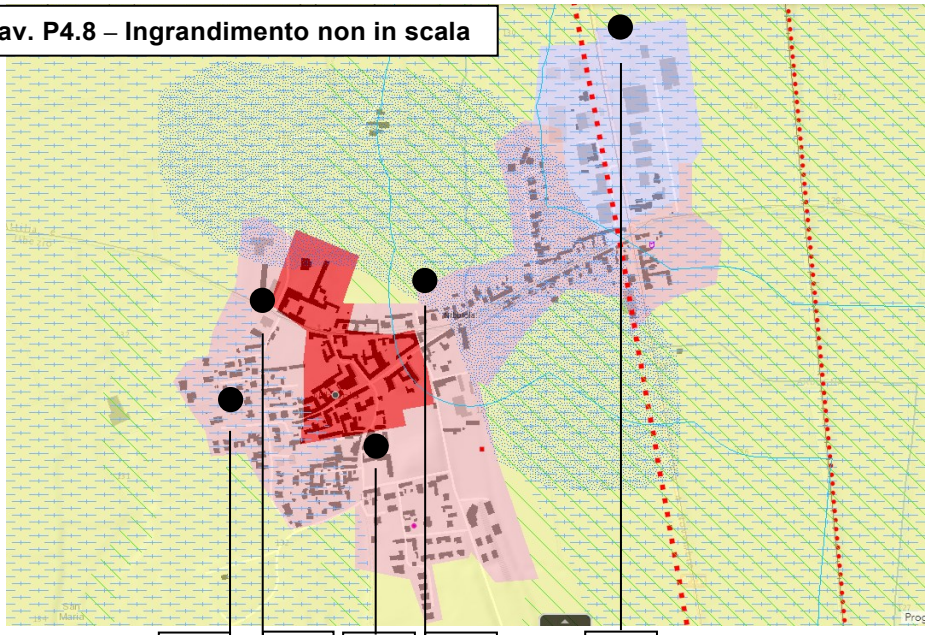
## Allegato B - II PARTE

### II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Tenuto conto di quanto analizzato nella Verifica di Assoggettabilità alla Vas in merito alla coerenza della Variante con il PPR, visto l'elenco delle componenti interessate dalle modifiche, si compilano esclusivamente, in ordine progressivo, gli articoli e i commi delle NdA inerenti agli aspetti da essi disciplinati interessati dalle variazioni come di seguito precisato. Sono pertanto stati eliminati gli articoli non attinenti alla Variante e si attesta che all'infuori dei seguenti non vi sono altre componenti disciplinate da articoli che risultino coinvolte dalla Variante stessa che risultano coerenti con le variazioni.

Si precisa che il raffronto normativo è svolto **solo** per le schede relative alle finalità che l'Amministrazione persegue con la presente Variante di cui alla **lettera A** (riclassificare limitate aree residenziali a verde privato e viceversa essendo mutate le condizioni e le necessità in atto) e **B** (rilocalizzare un'attività sanitaria presente nel centro storico per sviluppare il servizio poliambulatoriale definendo la destinazione urbanistica corretta).
Non sono state prese in considerazione le altre schede relative a modifica cartografica, di aggiornamento o di correzione materiale, di modifica di modalità d'intervento e attuazione urbanistica, di riclassificazione di limitate porzioni da aree produttive a residenziali (lettere C, D, E, del suddetto elenco a pag. 23). In particolare per quanto riguarda le riclassificazioni (Schede 09, 10) si tratta di aree già inserite nel PRG vigente che il PPR identifica nella Tav. 4.8 appartenenti alla componente 'Tessuti discontinui suburbani' di cui all'art. 36 delle NdA, **coerenti** anche con le modifiche di previsione proposte.

**Estratto Tav. P4.8 – Ingrandimento non in scala**




In sintesi a seguire, **il raffronto** è riferito agli Articoli delle NdA e **alle sole Schede di Variante**:

| *Articolo* | *Scheda* |
|---|---|
| Articolo 14. Sistema idrografico | **02** |
| Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico | **03, 04, 05** |
| Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) | **01, 02, 03, 04** |
| Articolo 38. Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i.7 | **05** |

## *Articolo 14. Sistema idrografico*

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*
- *sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);*
- *zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche, dei corsi d'acqua con particolare riguarda agli aspetti paesaggistici);*
- *zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").*

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le, relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").*

**Indirizzi**

*comma 7*

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di, bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

La tavola 4.8 individua nel territorio di Nibbiola in merito alle componenti naturalistico ambientali del sistema idrografico il Torrente Arbogna, che scorre ad est del territorio comunale, in particolare è impressa la zona fluviale interna.
La zona fluviale interna comprende la fascia Galasso (m 150): l'areale è individuato lungo il percorso del Torrente che taglia in due parti l'abitato del Comune, con prevalenza di aree residenziali a ovest e produttive a est.

Con l'approvazione del Piano Regolatore Generale P.R.G.C. 2007 il Comune si è adeguato al Piano per l'assetto Idrogeologico (P.A.I.) e le NTA del PRG al Capo 4° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO rimanda agli elaborati geologici cartografici e normativi, che sono coerenti con quanto contenuto negli indirizzi riportati a margine.

**Direttive**

*comma 8*

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

a. (…)
b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
   I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
   II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
   III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
   IV. il recupero e la riqualificazione delle aree

**Scheda 02 –** riclassificazione da area residenziale a verde privato.

La richiesta, riconvertendo la possibilità edificatoria residenziale in verde privato inedificabile è coerente con le Direttive in quanto non consente alcuna modificazione del suolo se non finalizzata al miglioramento dell'assetto idrogeologico, vegetale e pertinenziale.

| | |
|---|---|
| degradate o abbandonate;<br>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;<br>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42. | |
| **Prescrizioni**<br><br>*comma 11*<br>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:<br>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;<br>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale. | |

## *Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico*

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);*
- *sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);*
- *sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);*
- *sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);*
- *sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti – SV5 (tema areale).*

**Direttive**

*comma 4*

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Il PPR individua nella Tavola P4.8 sul territorio di Nibbiola, relativamente alle componenti naturalistico ambientali, le aree rurali di specifico interesse paesaggistico di cui all'Art. 32. In particolare si riscontrano gli areali di sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti – SV5.
Tale areale sulla quasi totalità del territorio comunale, ad eccezione di alcune porzioni del concentrico. Considerando che si tratta di smarginamenti della retinatura significativi (l'edificato del concentrico residenziale e produttivo è presente da ben prima della redazione del PPR) si sottolinea l'incongruenza; con l'adeguamento al Piano Paesistico Regionale si perfezioneranno i limiti oggettivi dell'areale dei coltivi (risaia) che non può essere sovrapposto all'edificato esistente.

Le aree ricadenti nell'areale sono alle Schede 03, 04, 05. Per quanto riguarda le Schede 03 e 04 risultano aree già edificate. Per la Scheda 05 la realizzazione è sottoposta a PE, pertanto sarà redatta opportuna Verifica di valutazione ambientale mirata al corretto inserimento paesaggistico, e per la quale sono state predisposte specifiche Norme atte alla realizzazione di fasce alberate a mitigazione dell'inserimento.

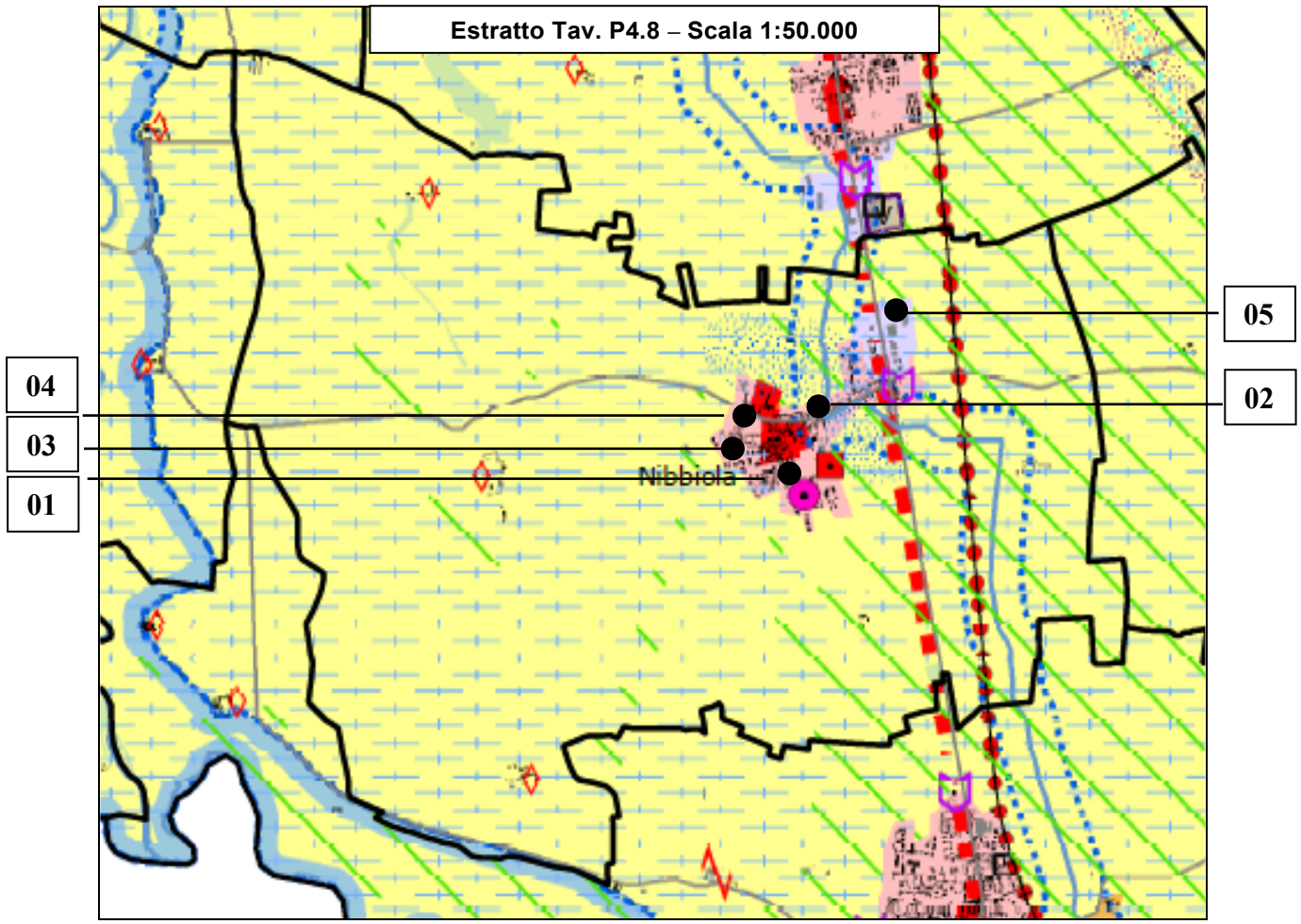
| ***Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani*** (m.i. 4) | |
|---|---|
| *Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche.* | |
| **Indirizzi**<br><br>*comma 3*<br>I piani locali garantiscono:<br>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;<br>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;<br>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo- pedonali al sistema del verde. | La Tavola P4.8 sul territorio di Nibbiola, quali componenti morfologico insediative, individua i 'Tessuti discontinui suburbani'. Tale identificazione coincide con l'insediamento concentrico del Comune prevalentemente alle aree ad uso residenziale ad esclusione del Centro Storico e del polo ad uso produttivo ad est del Centro Abitato. |
| **Direttive**<br><br>*comma 5*<br>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:<br>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.<br>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;<br>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;<br>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;<br>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;<br>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5. | **Scheda 01 e 02 –** riclassificazione da area residenziale a verde privato.<br><br>La scelta della proprietà incontra gli indirizzi che portano in generale alla diminuzione di consumo di suolo e ad azioni di deimpermeabilizzazione.<br>Pertanto la modifica risulta coerente anche se inserita in contesto urbano.<br><br>**Scheda 03 –** riclassificazione da area a verde privato ad area residenziale di completamento.<br><br>La modifica di area già inserita in PRG permette il completamento del tessuto urbano esistente per completare il fabbisogno residenziale della proprietà. L'area è già urbanizzata e pertanto la scelta risulta coerente.<br><br>**Scheda 04 –** riclassificazione da area a aree produttive ad area residenziale configurate.<br><br>La modifica è coerente con il contesto residenziale omogeneo in cui è collocata l'area, già configurata e urbanizzata, definendo compiutamente l'isolato e consolidando il margine dell'abitato. |

| ***Articolo 38. Aree di dispersione insediativa*** (m.i. 6, 7) | |
|---|---|
| *Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:*<br>*- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);*<br>*- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).*<br>*Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.* | |
| **Direttive**<br><br>*comma 3*<br>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.<br><br>*comma 4*<br>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:<br>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;<br>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;<br>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;<br>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso. | La Tavola P4.8 sul territorio di Nibbiola, quali componenti morfologico insediative, individua le aree di dispersione insediativa extra agricola, in particolare con morfologia 7, ovvero *prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni)*.<br>L'areale corrisponde al polo produttivo est, caratterizzato da aree produttive configurate che si sono sviluppate lungo la S.R. 211 della Lomellina, altre in completamento lungo le strade parallele di servizio (Via Binotti e Via Ravizza).<br>Restano escluse dall'area di dispersione insediativa le aree di nuovo impianto produttivo già in PRG che si estendono fino alla previsione della futura tangenziale.<br><br>---<br><br>**Scheda 05**<br>Rilocalizzare un'attività sanitaria presente nel centro storico per sviluppare il servizio poliambulatoriale definendo la destinazione urbanistica corretta.<br><br>Si tratta dell'ultima area di completamento produttivo in ingresso a Nibbiola sulla S.R. 211 della Lomellina già inserita in PRG, pertanto destinata ad insediamenti produttivi, prevalentemente artigianali, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, compresa la viabilità interna ed esterna, le infrastrutture e le attrezzature.<br>Con la modifica di destinazione per rilocalizzare il centro poliambulatoriale ad 'aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali' si conferma la **compatibilità** con le destinazioni produttive dell'ambito, mirando alla realizzazione qualificata di un Centro Medico di settore con diverse specialità ambulatoriali.<br>L'intervento sarà governato attraverso Pianificazione Esecutiva con specifiche indicazioni in normativa per il corretto inserimento nel contesto agrario di confine con la realizzazione di fasce mitigative a tutela degli impatti visivi e della qualità paesaggistica.<br>Pertanto la modifica di previsione risulta coerente con le Direttive. |

## Schede di approfondimento

**NB. Sono state redatte singole schede con i relativi estratti per le modifiche proposta con Variante relative alle Schede 01, 02, 03, 04, 05.**

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO**




**Componenti naturalistico ambientali:**

Zona Fluviale Interna (art. 14)

**Scheda 02**

**Componenti percettivo identitarie:**

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: le risaie

**Scheda 03, 04, 05**

**Componenti morfologico-insediative:**

Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4 **Scheda 01, 02, 03, 04**

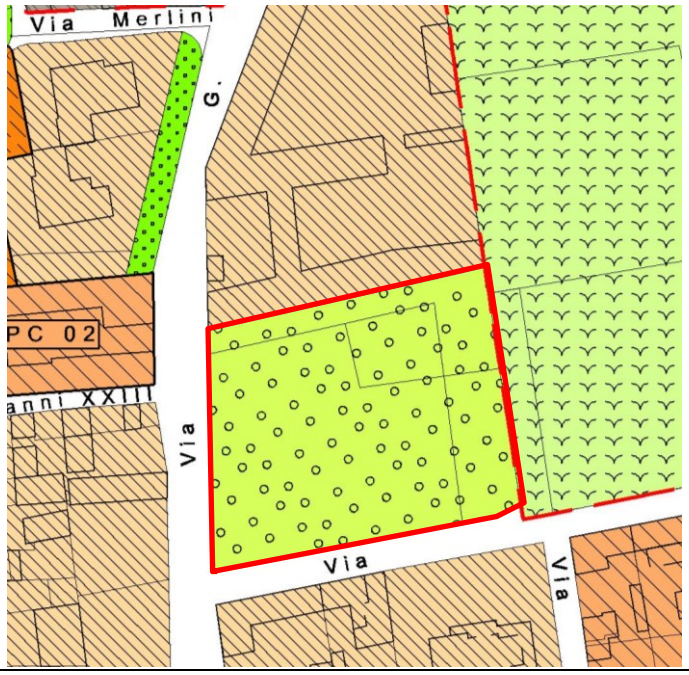
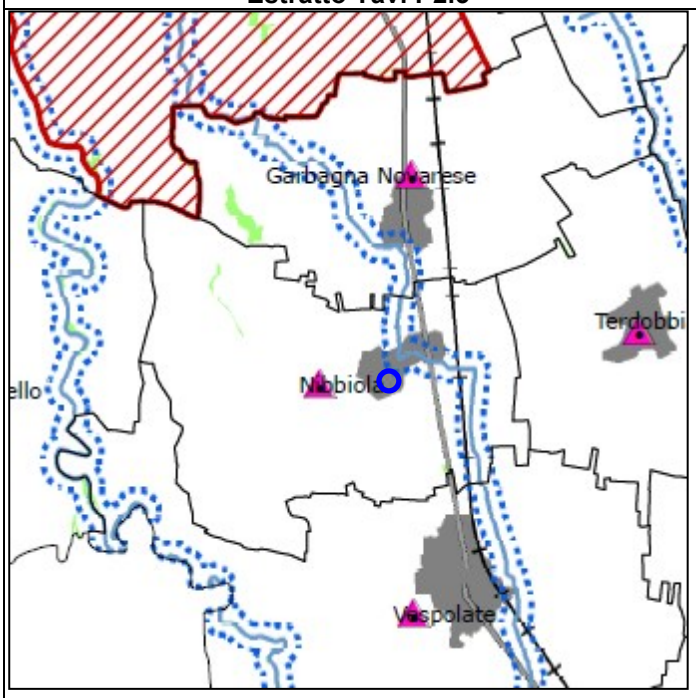
Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7

**Scheda 05**

**NB.** Gli approfondimenti seguenti riportano gli estratti della suddetta Tavola P4.8 estrapolati dal servizio di visualizzazione di WebGis che consente l'ingrandimento rapportato a scala personalizzata. Ai fini della miglior comprensione e confronto si è cercato di ingrandire gli estratti il più corrispondenti possibile all'estratto di PRG (scala 1:2000) e alla foto aerea.

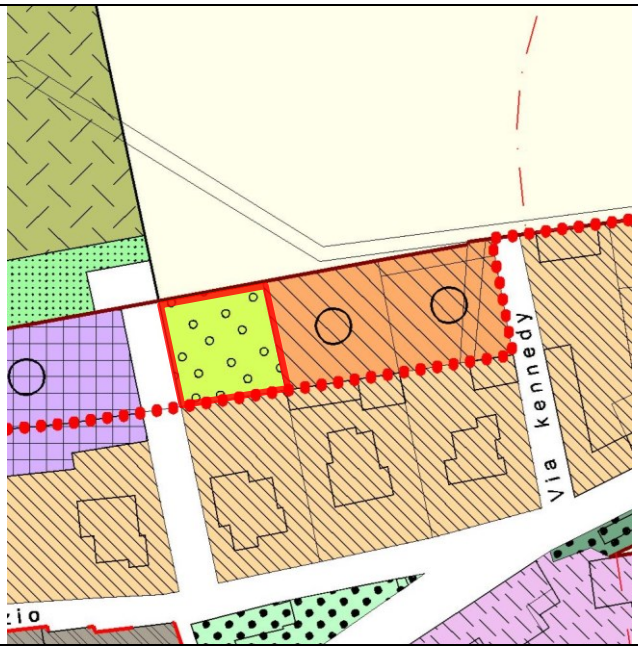
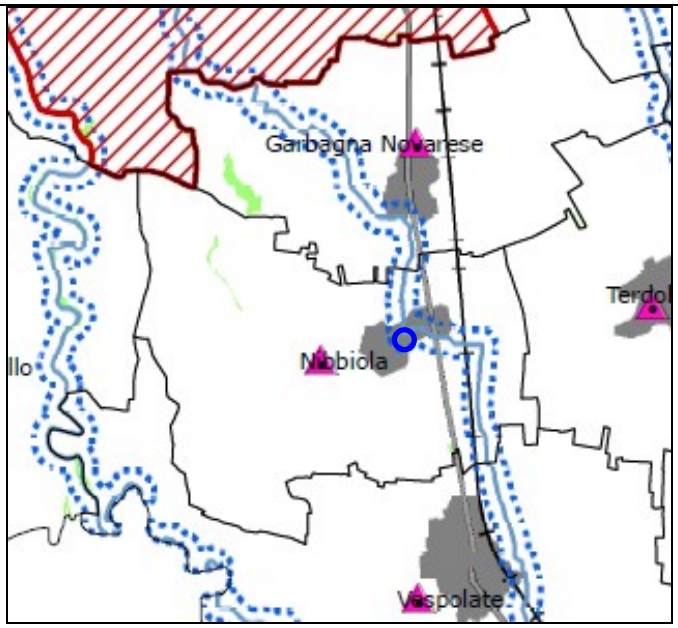
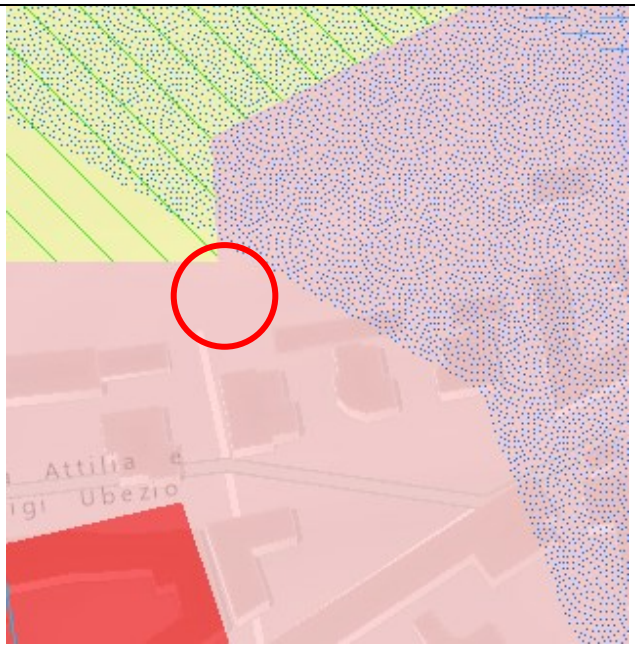
**Area oggetto di variante n. 01**

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area del concentrico adibita a giardino della proprietà per la quale è richiesta la riclassificazione a verde privato da area residenziale.

| **Foto aerea** | Estratto **Variante al PRG** |
|---|---|
| |  |
| **Estratto Tav. P2.3** | **Estratto Tav. P4.8** |
|  <br>Inviduazione: | <br>Inviduazione: |
| **Beni paesaggistici interessati** | **Componenti paesaggistiche interessate** |
| Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento. | Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia la componente paesaggistica sull'area di intervento:<br>• morfologico insediativa<br>Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4 |

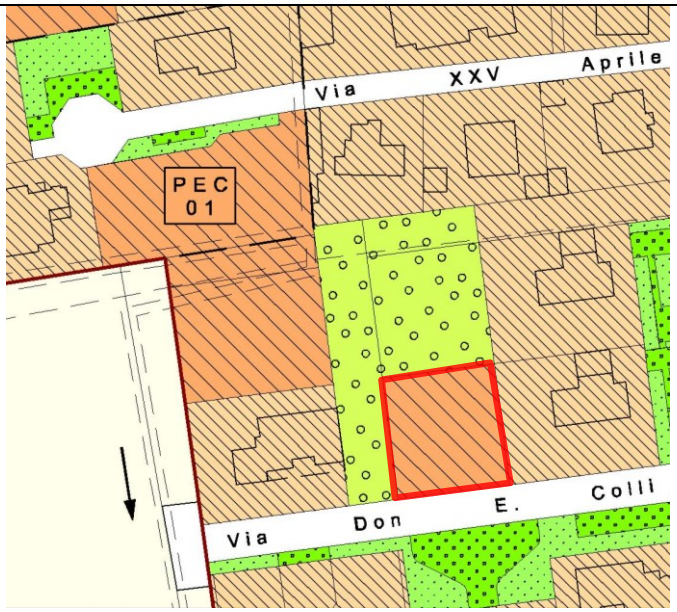
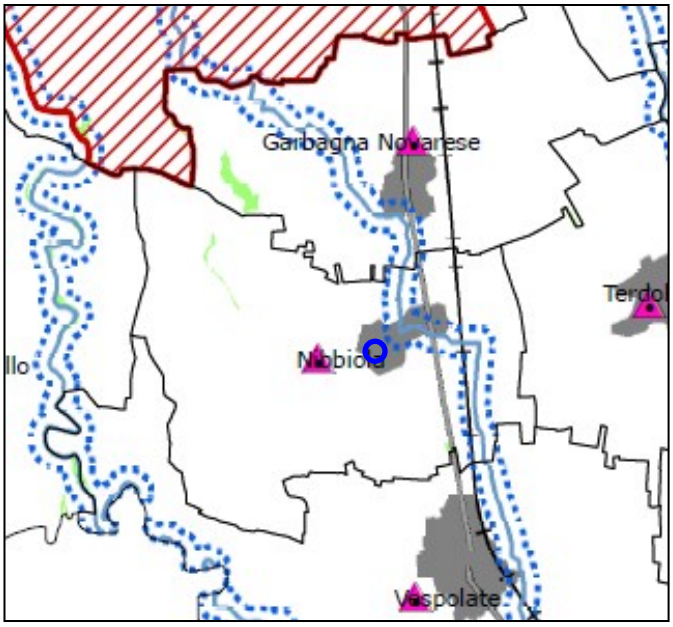
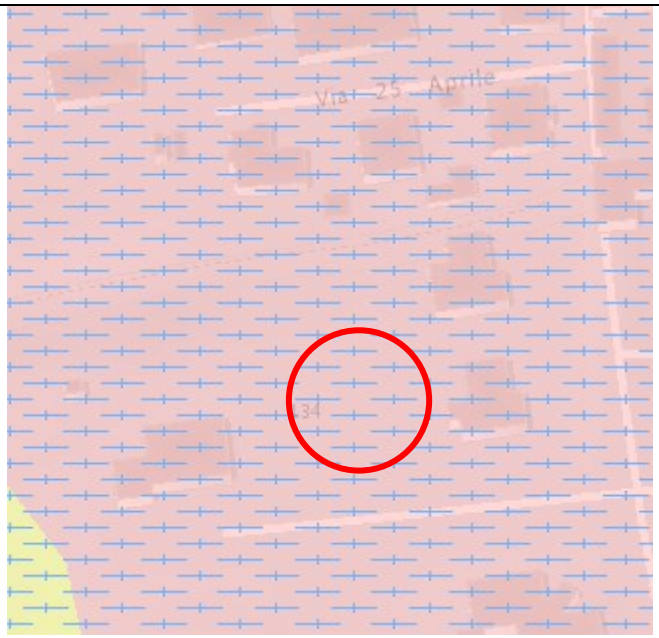
**Area oggetto di variante n. 02**

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area del concentrico adibita a giardino della proprietà per la quale è richiesta la riclassificazione a verde privato da area residenziale di completamento.

| Foto aerea | Estratto Variante al PRG |
|---|---|
| |  |
| **Estratto Tav. P2.3** | **Estratto Tav. P4.8** |
|  |  |
| Inviduazione: | Inviduazione: |
| **Beni paesaggistici interessati** | **Componenti paesaggistiche interessate** |
| Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento. | Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia la prevalente componente paesaggistica sull'area di intervento:<br>• naturalistico ambientale<br>Zona Fluviale Interna (art. 14)<br>• morfologico insediativa<br>Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4 |

**Area oggetto di variante n. 03**

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area del concentrico adibita a giardino della proprietà per la quale è richiesta la riclassificazione ad area residenziale di completamento per esigenze familiari.

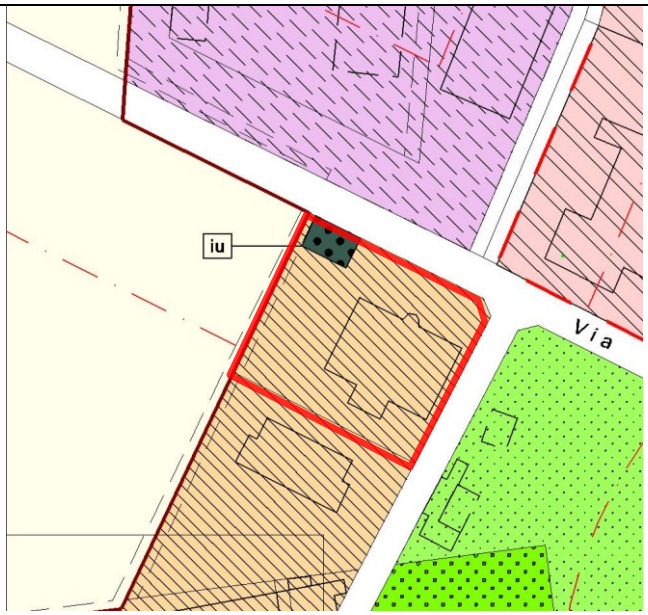
| Foto aerea | Estratto Variante al PRG |
|---|---|
| |  |
| **Estratto Tav. P2.3** | **Estratto Tav. P4.8** |
|  <br>Inviduazione: |  <br>Inviduazione: |
| **Beni paesaggistici interessati** | **Componenti paesaggistiche interessate** |
| Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento. | Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia la componente paesaggistica sull'area di intervento:<br>• morfologico insediativa<br>Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4<br>• percettivo identitaria<br>Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: le risaie |

**Area oggetto di variante n. 04**

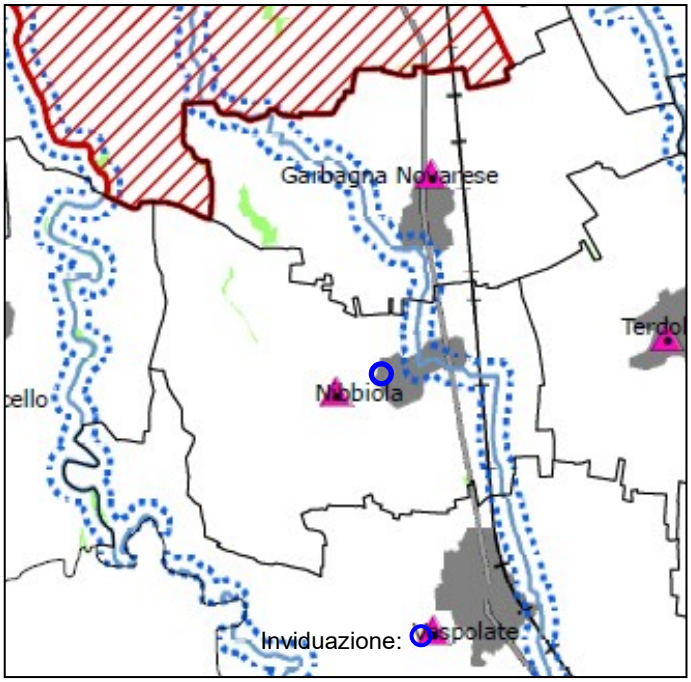
Descrizione dell'area: Trattasi di area al margine ovest del concentrico classificata ad aree produttive configurate per la quale si prevede la riclassificazione ad aree residenziali configurate.

**Foto aerea**

**Estratto Variante al PRG**




**Estratto Tav. P2.3**




**Estratto Tav. P4.8**

Inviduazione:

**Beni paesaggistici interessati**

Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

**Componenti paesaggistiche interessate**

Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia la componente paesaggistica sull'area di intervento:

Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4

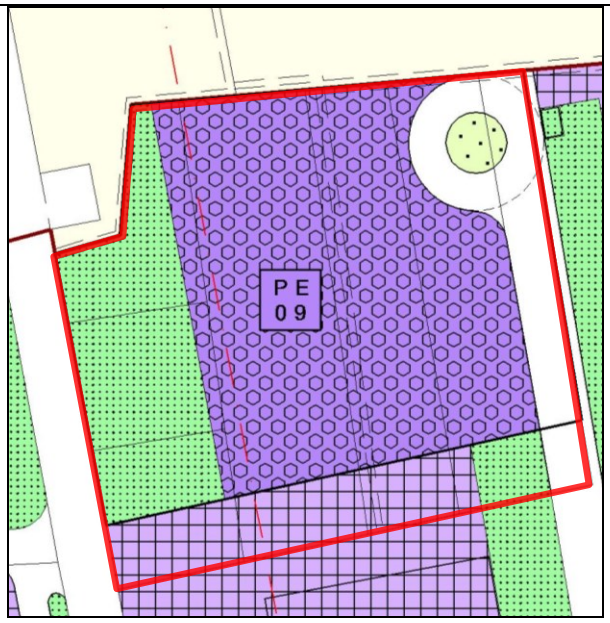
*Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).*

**Area oggetto di variante n. 05**

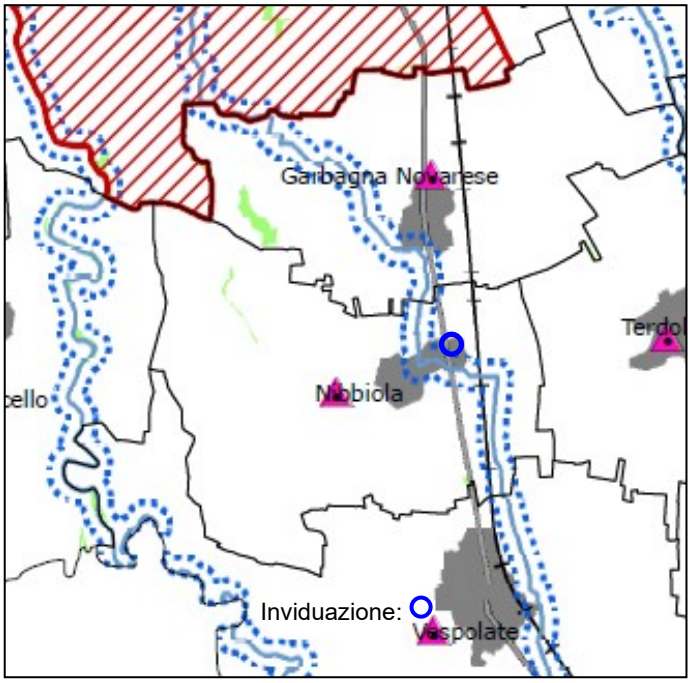
Descrizione dell'area: Trattasi di area al margine est del concentrico classificata ad aree produttive di completamento per la quale si prevede la riclassificazione ad aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali, sottoposta a PE.

**Foto aerea**

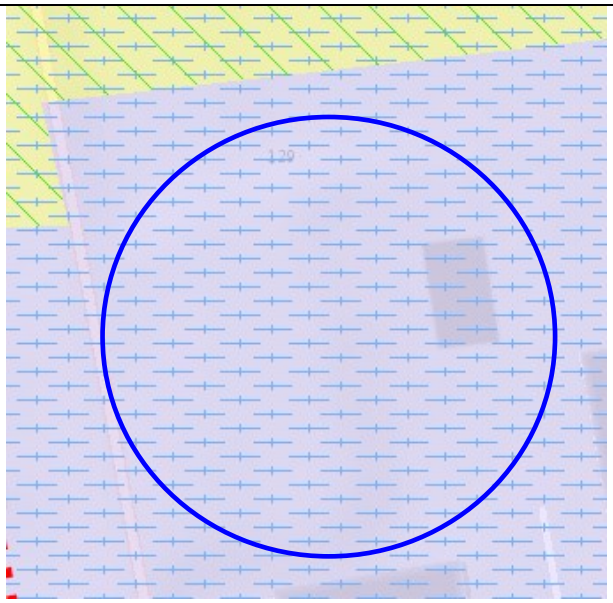
**Estratto Variante al PRG**




**Estratto Tav. P2.3**




**Estratto Tav. P4.8**



Inviduazione:

**Beni paesaggistici interessati**

Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

**Componenti paesaggistiche interessate**

Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia la componente paesaggistica sull'area di intervento:

Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7

*Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).*

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

In generale tutte le Schede oggetto di Variante denotano elementi di coerenza con la normativa del PPR.

In particolare a seguito dell'analisi svolta:

| Riferimento scheda | Proposta di Variante | Analisi di coerenza |
|---|---|---|
| **Scheda 01** | **Riclassificazione dell'area residenziale configurata ad area a verde privato.** | Le modifiche previste non comportano la trasformazione delle componenti morfologico–insediative in quanto ricadenti in 'tessuto discontinuo urbano'.<br>Le destinazioni proposte sono compatibili e le direttive sono coerenti con le NTA del PRG. |
| **Scheda 02** | **Riclassificazione dell'area residenziale di completamento ad area a verde privato.** | |
| **Scheda 03** | **Riclassificazione dell'area area a verde privato ad area residenziale di completamento.** | |
| **Scheda 04** | **Riclassificazione dell'area produttiva configurata ad area residenziale configurata.** | |
| **Scheda 05** | **Riclassificazione dell'area produttiva di completamento ad area terziaria direzionale per servizi ambulatoriali.** | La modifica prevista non comporta la trasformazione della componente morfologico–insediativa poiché ricade in 'area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica' ed è coerente con le direttive, e con gli indirizzi già perseguiti dal PRG, in quanto con l'intervento, governato da PE si localizza un centro specialistico che fornirà garanzie di livello architettonico e ambientale attraverso forme di compensazione e mitigazione. |

**CONCLUSIONI**

Le modifiche proposte sono coerenti con gli Indirizzi e le Direttive del PPR.

## 3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE: SITUAZIONE ESISTENTE

Le aree oggetto di variante interessano aree interne o contigue al centro e/o ai nuclei abitati, comunque tutte dotate (o con modeste tratte da completare) di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.
Tenuto conto che non sono previste nuove aree la condizione è comunque assolta.

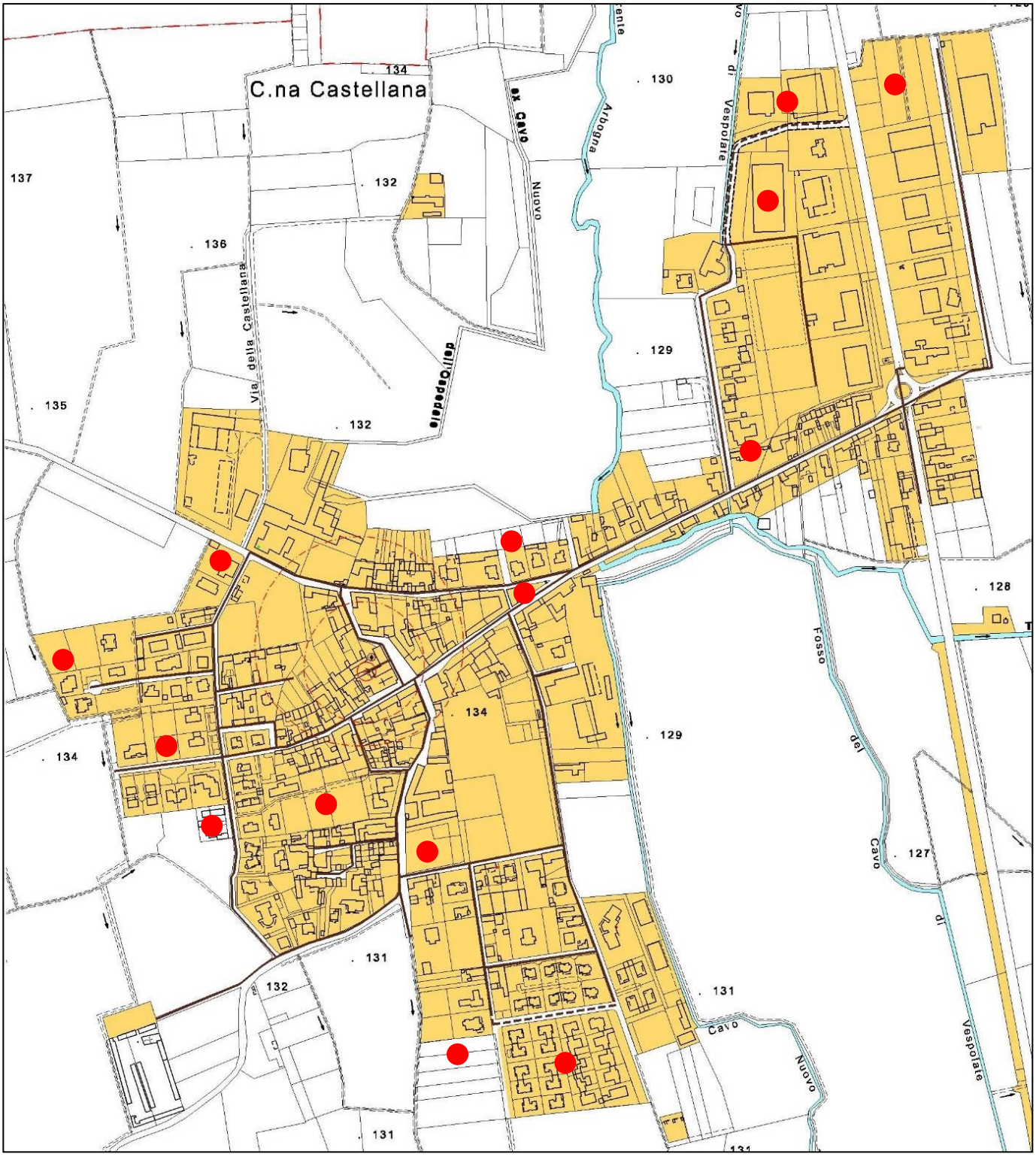
Il tema è stato trattato anche nella Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Per facilità di lettura gli ambiti oggetto di Variante vengono rappresentati in estratti (scala 1:20.000) con evidenziate le reti fognaria, idrica, gas-metano e pubblica illuminazione (estratti da PRG 2008 Tavola AT08 - Scala 1:10.000).
Con le realizzazioni dei PEC 05, 06, 07 produttivi e PEC 08 residenziale sono state realizzate tutte le urbanizzazioni in progetto.

Per l'area PE 09 (area terziaria direzionale a servizi poliamulatoriali) sarà necessario completare le reti di gas e illuminazione.

***

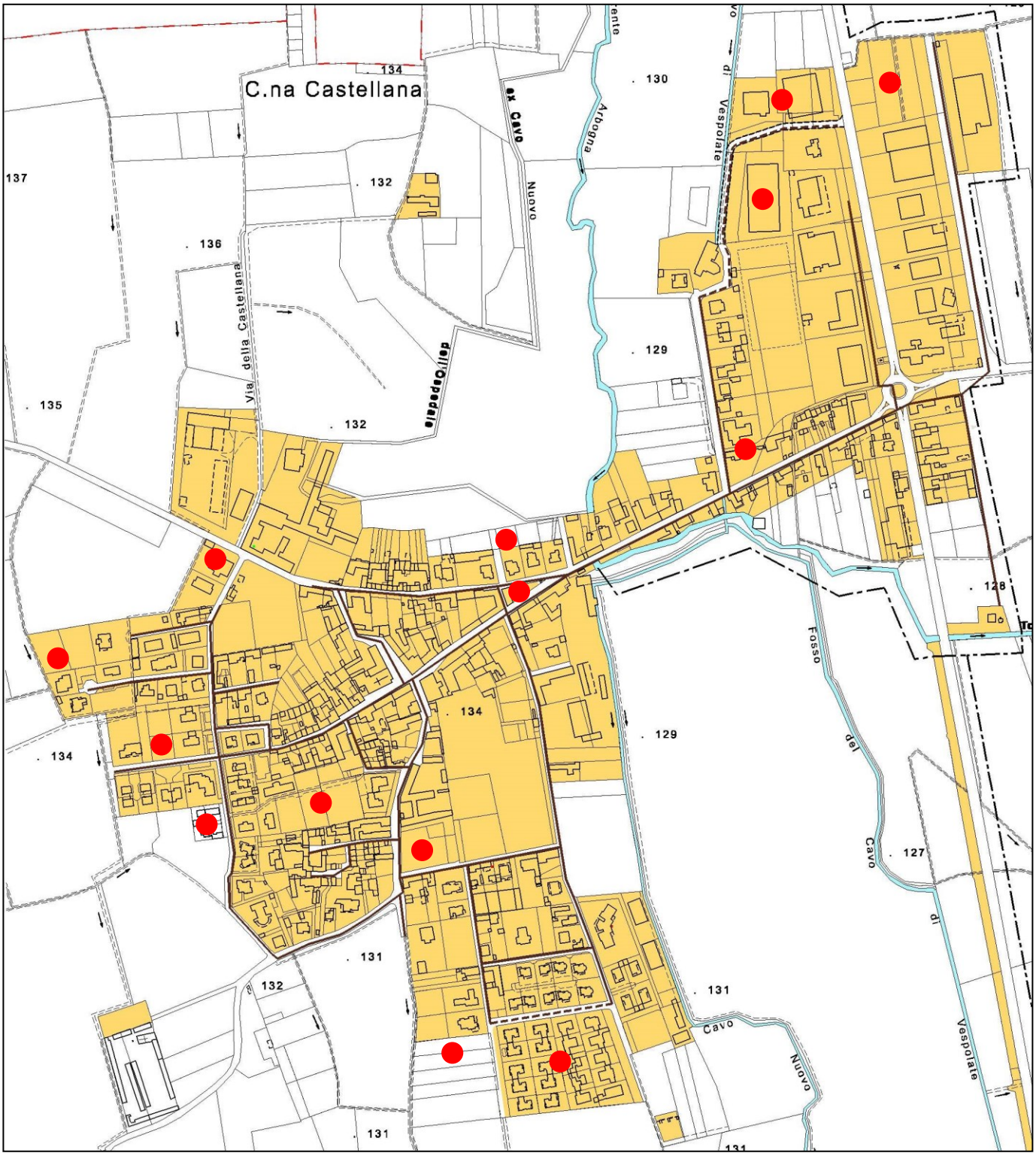
Di seguito sono riportati gli estratti con l'individuazione delle Schede.




1. RETE ACQUEDOTTO

INDIVIDUAZIONI SCHEDE

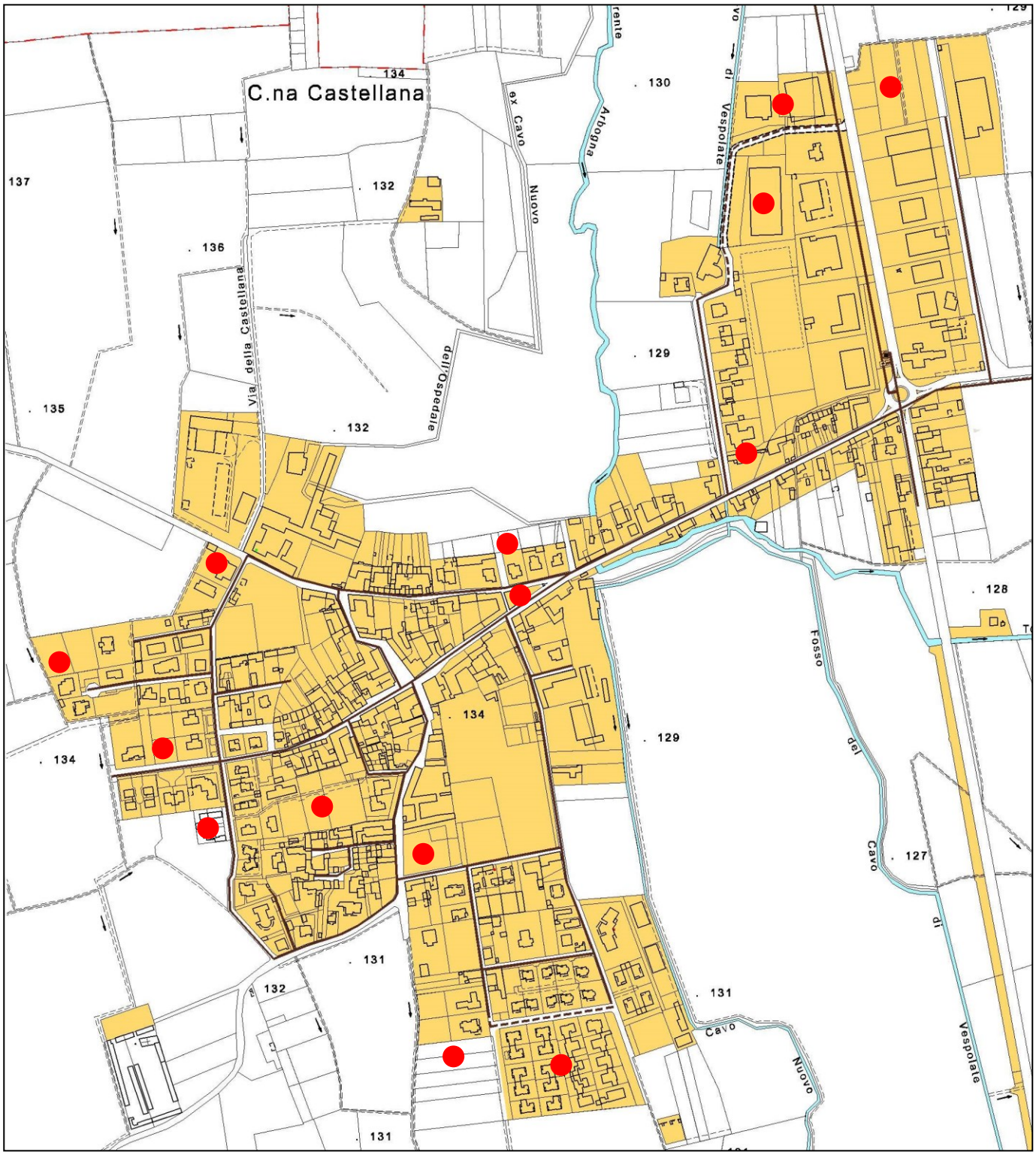
SCALA 1:20.000




2. RETE FOGNARIA

INDIVIDUAZIONI SCHEDE

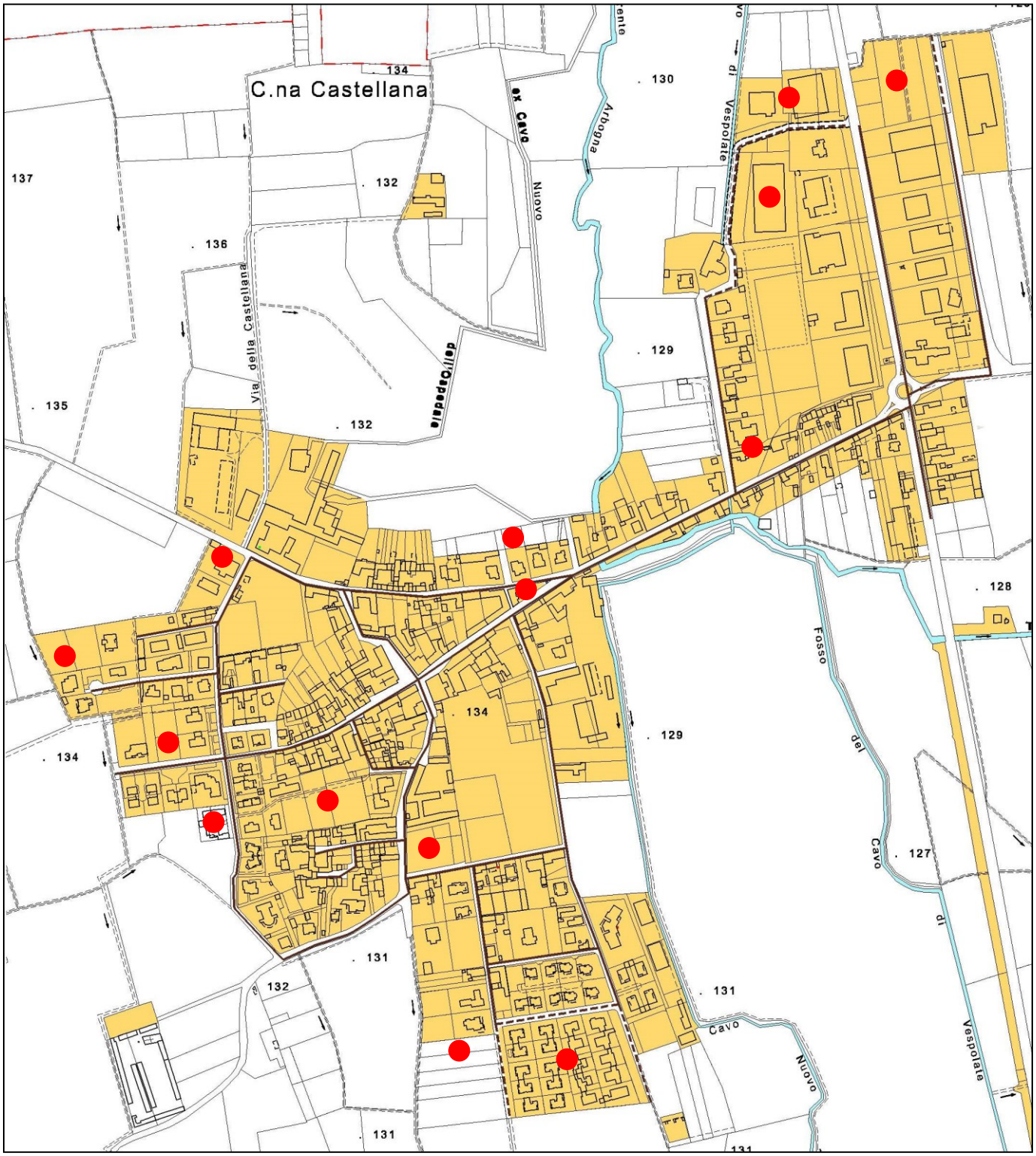
SCALA 1:20.000




1. RETE GAS METANO

INDIVIDUAZIONI SCHEDE

SCALA 1:20.000




1. RETE ILLUMINAZIONE

INDIVIDUAZIONI SCHEDE

SCALA 1:20.000

# 4 QUADRO DI RACCORDO CON IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

## 4.1 CORRELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Con la variante sono confermati i criteri informatori ed i metodi di impostazione generali adottati nella formazione del PRGC 2007 approvato nel 2013. L'interazione delle scelte di variante con le scelte di piano regolatore sono pertanto da intendere come adeguamenti o integrazioni necessarie non interferenti con quanto già pianificato ma che, in ogni caso, sono stati verificati con le previsioni del PRGC per accertarne le interazioni.

Pertanto, per le verifiche dimensionali si è fatto riferimento al quadro riportato nell'approvazione del PRGC 2007 ed alle sue tabelle, quali elementi certificati di riferimento, ai fini di verificare il rispetto delle soglie prescritte dall'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., valide fino alla formazione di un nuovo PRG o di una variante generale.
Si rimanda alla Tabella di Verifica finale riportata a pag. 80.

### AREE RESIDENZIALI E CAPACITÀ INSEDIATIVA (da PRGC approvato)

La capacità insediativa teorica alla quale fare riferimento per eventuali verifiche e calcoli è di **1.345 abitanti teorici/vani**, come si evince dalla Relazione d'Esame di approvazione del progetto definitivo del PRG approvata dalla Regione con DGR 28-5623 del 08.04.2013 e dal fascicolo denominato 'Ac – Relazione di approvazione del Piano e modifiche ex officio'.
Ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., sono ammissibili aumenti della capacità insediativa residenziale non superiore al 4% di quella prevista e a seguito di esaurimento della stessa; sono pertanto possibili, con varianti parziali motivate, incrementi non superiori a **54** abitanti teorici.
Per il ricalcolo della capacità insediativa (volumetria, vani, abitanti) sono stati assunti gli stessi criteri definiti in sede di formazione del PRGC 2007 medesimo.

### AREE A STANDARD (da PRGC approvato)

La dotazione di servizi è di **mq 57.373** pari allo standard di **42,66 mq/abitante**, come da progetto approvato di piano.
Sono pertanto questi ultimi i valori della dotazione e lo standard approvati dalla Regione da tenere come riferimento per eventuali verifiche.

È ammesso, con varianti parziali, ridurre la quantità globale delle aree per servizi per non oltre 0,5 mq/abitante, nel rispetto comunque dei valori minimi della stessa legge, o aumentare non oltre 0,5 mq/abitante la quantità globale delle aree a servizi solo nel caso in cui si deve riportare la quota dei servizi ai minimi previsti di legge.
Sono pertanto ammissibili riduzioni non superiori a mq 672 (mq 56.701 totali) con una dotazione di 42,16 mq/abitante ed aumenti di mq 672 (mq 58.045 totali) con una dotazione di 43,16 mq/abitante.

## AREE PRODUTTIVE (da PRGC approvato)

Le aree produttive, commerciali, terziarie, ricettivo – alberghiere del PRGC 2007 a seguito delle modificazioni ex officio sono state ricalcolate.
Tralasciando dai conteggi le aree commerciali - terziarie - ricettive ricomprese nei tessuti residenziali, che non sono a specifica destinazione e per le quali vale il regime della ammissibilità e non della obbligatorietà, risultano:

| CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO | | | St | medesima destinazione | **8**% St |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Aree produttive configurate | mq | 41.553 | | |
| 2 | Aree produttive di completamento | mq | 40.936 | 176.060 | 14.085 |
| 3 | Aree produttive di nuovo impianto | mq | 93.571 | | |
| 4 | Aree agricole speciali | mq | 14.500 | 14.500 | 1.160 |
| | Totale superficie territoriale (sup. complessiva): | mq | 190.560 | 190.560 | 15.245 |

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 13/2020 'Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19' del 29 maggio 2020 (Vigente dal 31.12.2020) sono state emanate misure urgenti e temporanee di semplificazione in materia urbanistica per il rilancio dell'edilizia, che restano in vigore fino al 31.12.2022.
In particolare al Titolo IV – 'Disposizioni in materia di governo del territorio', al Capo II – 'Misure urgenti e temporanee di semplificazione in materia urbanistica e per il rilancio dell'edilizia' ai sensi dell'Art. 62. 'Estensione delle varianti parziali' il limite di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17 comma 5, lettera f) è stato fissato (nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti) in misura non superiore all'8%, aumentando del 2% l'ammissibilità di incremento previsto al 6% dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

È pertanto ammesso, con varianti parziali, un aumento percentuale delle consistenze azzonate in ragione dell'8% della superficie territoriale risultante dagli atti del piano medesimo e dalle successive varianti strutturali e tenendo conto delle quantità già utilizzate in occasione di precedenti varianti parziali.
I computi devono essere effettuati facendo riferimento ad aree a medesima destinazione d'uso e prendendo in considerazione le sole aree topograficamente perimetrate libere o interessate da insediamenti e localizzate dal PRGC.

Sono pertanto possibili, con varianti parziali motivate, incrementi complessivi non superiori a **mq 15.245** di superficie territoriale (pari all'8% di quanto previsto), di cui mq 14.085 di aree produttive e mq 1.160 di aree agricole speciali; essi costituiscono limiti dimensionali inderogabili e sono ammessi entro la validità della proroga LR 13/2020, ovvero ritornando all'ammissibilità del 6% (mq 11.434 di superficie territoriale) alla sua scadenza e riferiti all'intero arco di validità temporale del piano.

## 4.2 VERIFICHE DIMENSIONALI VARIANTE N. 1

Relativamente alle modifiche prese in considerazione si richiama in particolare quanto espresso all'art. 17 comma 5° ai fini del soddisfacimento delle condizioni di verifica, richiamando quanto attestato nel PRGC 2007 negli elementi strutturali e di consistenza e si prospetta la seguente sintesi:

### AREE RESIDENZIALI E CAPACITÀ INSEDIATIVA

Ai fini di una più rapida lettura si riportano ai fini della verifica della CIRT:

| | |
|---|---|
| in colore grigio | le variazioni che non comportano nessuna modifica; |
| in colore rosa | le variazioni che incrementano gli abitanti teorici insediabili; |
| in colore verde | le variazioni che riducono le aree residenziali e gli abitanti teorici insediabili. |

### ISTANZE LETTERA A.

**Scheda 01**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | 'Aree residenziali configurate' | – 2.863 |
| POST | 'Aree a verde privato' | + 2.863 |

Volume = –2.863*1,25 = –3.579 mc /150 = **–24** abitanti

**Scheda 02**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | 'Aree residenziali di trasformazione e completamento' | – 455 |
| POST | 'Aree a verde privato' | + 455 |

Volume = –455*1 = –1.672 mc /150 = **–3** abitanti

**Scheda 03**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | 'Aree a verde privato' | – 623 |
| POST | 'Aree residenziali di trasformazione e completamento' | + 623 |

Volume = 623*1 = 623 mc /150 = **+4** abitanti

**Scheda 04**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | 'Aree produttive configurate' | – 1.431 |
| POST | 'Aree residenziali configurate' | + 1.366 |
| POST | 'Aree per impianti urbani' | + 65 |

Volume = 1.366*1,25 = 1.707 mc /150 = **+11** abitanti

### ISTANZE LETTERA B.

**Scheda 05**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | 'Aree produttive di completamento' **ST** | – 8.276 |
| ANTE | di cui 'Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico per insediamenti produttivi' | – 1.201 |

| | | |
|---|---|---|
| POST | ‘Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali’ **ST** | + 7.018 |
| POST | di cui ‘Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d’uso pubblico per insediamenti commerciali, ricettivi, direzionali’ | + 1.523 |
| POST | ‘Aree produttive configurate’ | + 965 |
| POST | ‘Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d’uso pubblico per insediamenti produttivi’ | + 182 |
| POST | ‘Aree per la viabilità’ | + 111 |

**ISTANZE LETTERA C.**

**Scheda 06** **Nessuna variazione di classificazione o quantitativa**

**Scheda 07** **Nessuna variazione di classificazione o quantitativa**

**ISTANZE LETTERA D.**

**Scheda 08** **Nessuna variazione di classificazione o quantitativa**

**ISTANZE LETTERA E.**

**Scheda 09**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | ‘Aree per servizi ed attrezzature sociali, private d’interesse collettivo, per attrezzature e servizi’ | – 452 |
| ANTE | ‘Aree per la viabilità’ | – 13 |
| POST | ‘Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d’uso pubblico, per attrezzature di interesse comune’ | + 465 |

**Scheda 10**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | ‘Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d’uso pubblico, per l’istruzione (scuola materna)’ | – 151 |
| POST | ‘Aree residenziali di nuovo impianto’ | + 151 |

Volume = 151*0,8 = 121 mc /150 = **+1** abitante

**Scheda 11**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | ‘Aree residenziali di riuso’ | – 3.217 |
| POST | ‘Aree residenziali configurate’ | + 3.217 |

**Scheda 12**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | ‘Aree residenziali di trasformazione e completamento’ | – 1.236 |
| POST | ‘Aree residenziali configurate’ | + 1.236 |

**Scheda 13** **Nessuna variazione di classificazione o quantitativa**

**Scheda 14**

| | Classificazione urbanistica | MQ |
|---|---|---|
| ANTE | 'Aree produttive di completamento' **ST** | – (4.504+4.118+6.649) = – 15.271 |
| ANTE | di cui 'Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico per insediamenti produttivi' | – (910+1.150+1.359) = – 3.419 |
| POST | 'Aree produttive configurate' | (2.776+ 2.937+ 4.601) = +10.314 |
| POST | 'Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico per insediamenti produttivi' | (817+731+1.359) = 2.907 |
| POST | 'Aree per la viabilità' | (911+450+689) = 2050 |

**Scheda 15** **Nessuna variazione di classificazione o quantitativa**
**Scheda 16** **Nessuna variazione di classificazione o quantitativa**

***

In sintesi si configurano le seguenti modifiche di superfici per categorie urbanistiche omogenee:

| **AREE RESIDENZIALI** | |
|---|---|
| Aree residenziali configurate | + 2.956 |
| Aree residenziali di trasformazione e completamento | – 1.068 |
| Aree residenziali di nuovo impianto | – 151 |
| Aree residenziali di riuso | – 3.217 |
| Aree a verde privato | + 2.695 |
| **SALDO variazioni Aree residenziali** | **– 1.178** |

| **AREE PRODUTTIVE** | |
|---|---|
| Aree produttive configurate | + 9.847 |
| Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico per insediamenti produttivi (182+817+731+1359) | + 3.089 |
| **Aree produttive configurate ST** | **+ 12.936** |
| **Aree produttive di completamento ST** | **– 23.547** |
| di cui Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico per insediamenti produttivi | – 1.523 |
| **Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali ST** | **+ 7.018** |
| di cui Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico per insediamenti commerciali, ricettivi, direzionali | + 1.523 |
| **SALDO variazioni Aree Produttive ST** | **– 3.593** |

| **AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE** | **– 138** |
|---|---|
| Aree per servizi ed attrezzature sociali, private d'interesse collettivo, per attrezzature e servizi | – 452 |
| Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico, per attrezzature di interesse comune | + 465 |
| Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico, per l'istruzione (scuola materna) | – 152 |

| **ALTRE CLASSIFICAZIONI** | |
|---|---|
| Impianti urbani | + 65 |
| Aree per la viabilità (111–13+911+450+689) | + 2.148 |

**CAPACITÀ INSEDIATIVA**:

Per il calcolo della Capacità insediativa si assumono in modo rigoroso gli stessi criteri approvati e desunti dalla Relazione Illustrativa della PRGC 2007 e confermati nella relazione d'esame della Regione di approvazione

Aree residenziali:

| Scheda | Abitanti insediabili |
|---|---|
| 01 | – 24 |
| 02 | – 3 |
| 03 | + 4 |
| 04 | + 11 |
| 10 | + 1 |
| **TOTALE** | – 10 |

**Totale = – 10 abitanti insediabili**

Pertanto per quanto riguarda la capacità insediativa, si attesta che per la presente Variante parziale tenuto conto delle diminuzioni di aree residenziali (suddette schede, pari a complessivamente –1.178 mq in valore assoluto tra le varie categorie) si determina un **decremento di –10 abitanti**.
Il dato della CIRT pari a 1.345 abitanti/vani non porta nessun incremento. Restano disponibili 54 abitanti teorici insediabili e possono essere recuperati i 10 abitanti teorici diminuiti in questa sede.

**AREE A STANDARD**

Per quanto riguarda la dotazione degli standard riportando i dati delle variazioni, che hanno interessato unicamente attrezzature private d'interesse collettivo, pubbliche per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (scuola materna), si rappresenta in sintesi la seguente tabella:

| Scheda | private d'interesse collettivo | pubbliche di interesse comune | istruzione |
|---|---|---|---|
| 09 | – 452 | + 465 | |
| 10 | | | – 152 |
| **TOTALE** | **– 138** | | |

ovvero si delinea una **diminuzione pari a mq –138** di attrezzature pubbliche.
Considerato che non sono ammesse diminuzioni complessivi delle aree per servizi inferiori a mq – 672, come attestato al capitolo al Cap. 4.1, la condizione è assolta e la diminuzione conteggiata per questa Variante è pari a **– 0,11 mq/ab**.

Ai fini della verifica complessiva da svolgere per la presente Variante parziale n. 1, tenuto conto della diminuzione di mq – 138, si attesta una dotazione degli standards (tra esistenti e previsti) pari a **42,55 mq/abitante**.

## AREE PRODUTTIVE

Per quanto riguarda le aree produttive, si attesta che con la presente Variante le Superfici Territoriali sono diminuite di mq –3.593 a seguito di riclassificazioni.
Si configura a livello illustrativo il seguente quadro:

| CONSISTENZE POST VARIANTE PARZIALE N. 1 | | Da PRGC 2007 | Da Variante n.1 | Saldo |
|---|---|---|---|---|
| Aree produttive, commerciali e direzionali **Superfici Territoriali** | mq | 190.560 | 186.967 | –3.593 |

In particolare le modificazioni sono relative alle riclassificazioni da aree produttive di completamento ad aree produttive configurate con i relativi standards, oltre alla conversione di quota di area produttiva di completamento in area terziaria direzionale per servizi poliambulatoriali.
Si riporta la tabella da PRG approvato quale punto di riferimento per le verifiche dimensionali:

| CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO | | | St | medesima destinazione | **8**% St |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Aree produttive configurate | mq | 41.553 | 176.060 | 14.085 |
| 2 | Aree produttive di completamento | mq | 40.936 | | |
| 3 | Aree produttive di nuovo impianto | mq | 93.571 | | |
| 4 | Aree agricole speciali | mq | 14.500 | 14.500 | 1.160 |
| | Totale superficie territoriale (sup. complessiva): | mq | 190.560 | 190.560 | 15.245 |

E la tabella a seguito delle modifiche precedentemente dettagliate, che prevedono la formazione di sottoclasse di destinazione d'uso del suolo produttiva, con il seguente quadro:

| CONSISTENZE A CONFRONTO | | | ST PRG approvato | ST VARIANTE n. 1 | **SALDO** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Aree produttive configurate | mq | 41.553 | 54.489 | 12.936 |
| 2 | Aree produttive di completamento | mq | 40.936 | 17.389 | -23.547 |
| 3 | Aree produttive di nuovo impianto | mq | 93.571 | 93.571 | 0 |
| 4 | Aree terziarie direzionali per servizi poliambulatoriali | mq | - | 7.018 | 7.018 |
| 5 | Aree agricole speciali | mq | 14.500 | 14.500 | 0 |
| | Totale superficie territoriale (sup. complessiva): | mq | **190.560** | 186.967 | **-3.593** |

Tenuto conto dell'ammissibilità di incremento, e delle uniche variazioni intercorse per la Variante parziale n. 1 che porta in diminuzione le aree produttive, si riporta la medesima

tabella del Piano approvato quale punto di riferimento per le verifiche dimensionali relative agli eventuali incrementi possibili.

| CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO<br>COMPRESA VARIANTE PARZIALE n. 1 | | St | 8% St | mq<br>Ancora disponibili |
|---|---|---|---|---|
| Aree produttive, commerciali e direzionali ed aree agricole speciali | mq | **190.560** | 15.245 | 15.245 |

Sono pertanto possibili, con varianti parziali motivate, incrementi non superiori a **mq 15.245** di superficie territoriale (pari al 8% di quanto previsto fino al 31.12.2022, oltre a tale data pari al 6%); essi costituiscono limiti dimensionali inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del piano. È possibile recuperare mq 3.593 in diminuzione alla presente Variante, che concorrono ad aumentare la disponibilità di aree produttive.

***

Considerato che la Delibera di adozione della Variante parziale deve contenere:

1. la puntuale elencazione delle condizioni per cui la Variante è classificata come parziale;
2. un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e), e f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

Per quanto riguarda il punto 1 si richiama quanto è riportato alle pagg. 3 e 4 della presente Relazione; per quanto riguarda il punto 2 si riporta il seguente prospetto numerico di verifica delle condizioni di cui sopra.

TABELLA DI VERIFICA

***

| Art. 17 comma 5° lettere | | AMMISSIBILITÀ Varianti parziali | VARIANTE PARZIALE n. 1 | SALDO DISPONIBILE | VERIFICA |
|---|---|---|---|---|---|
| c) | Riduzione aree a servizi < - 0,5 mq/ab | -673 mq | -138 mq | DISPONIBILI -535 mq | ASSOLTA |
| | Mq 57.373 | | -0,11 mq/ab | - 0,39 mq/ab | |
| d) | Incremento aree a servizi < +0,5 mq/ab | +672 mq | - | DISPONIBILI 672 mq | ASSOLTA |
| | Mq 57.373 | | | + 0,5 mq/ab | |
| e) | Incremento CIRT<br>PRG approvato <+4%<br>**CIRT: 1345 ab/vani** | + 54 ab/vano | -10 abitanti<br>Nessun incremento | DISPONIBILI<br>54 ab/vano<br>con possibile recupero di 10 | ASSOLTA |
| f)* | ST produttive < + 8% ST (190.560)<br>PRG approvato | +15.245 mq | -3.593<br>Nessun incremento | DISPONIBILI 15.245 mq<br>con possibile recupero di 3.593 | ASSOLTA |

***** LR 13/2020

# 5 LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

## 5.1 PREMESSA E MODIFICA DELLA NORMATIVA VIGENTE CON P.P.

Il PRGC del Comune di Nibbiola ha un proprio fascicolo di Norme Tecniche di Attuazione approvato nell'anno 2013.
Il testo è stato corretto per gli errori di battitura e incongruenze.

Per le aree oggetto di variante il testo normativo è stato modificato/integrato (in colore <rosso> nel raffronto in calce al presente fascicolo) limitatamente agli articoli:

- 3.4.2 'Aree residenziali configurate': inserito nuovo comma per la tutela dell'immobile ex Ente Risi come richiesto dalla Provincia;
- 3.4.3 'Aree residenziali di trasformazione e completamento': inserito puntualmente indice di densità territoriale ridotto e specifiche per l'area ex PC 01;
- 3.4.4 'Aree residenziali di nuovo impianto': inserite specifiche per PE04 e PE05;
- 3.4.5 'Aree residenziali di riuso': inserita specifica al piano di recupero R1;
- 3.5.2 'Aree produttive configurate': inserito puntualmente indice di densità territoriale ridotto;
- 3.5.3 'Aree produttive di completamento': eliminata specifica per alcune aree identificate con apposita simbologia in quanto già edificate;
- 4.2.6 'Fascia di rispetto da impianti tecnologici' (Pozzi idropotabili): sono stati adeguati i riferimenti alle normative vigenti;
- 4.3.4 'Fasce di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna': inserita norma di richiamo;

ed è stato redatto ex novo l'articolo:

- 3.5.5 'Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali';

è stata inoltre inserita la tutela all'edificio situato in via Marconi facente parte del 'Castello di Nibbiola con parco e pertinenze' nella specifica tabella 'B - BENI STORICO - ARTISTICI, DOCUMENTARI' contenuta in:

- Allegato A: Repertorio beni culturali e paesistico – ambientali (Scheda B).

# 6 IL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE

## 6.1 I PARERI E LE SEGNALAZIONI DEGLI ENTI

Il Comune di Nibbiola con DCC n. 21 del 30.05.2022 ha adottato la presente 'Variante parziale n. 1' che è stata sottoposta con procedimento a Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e adozione contestuale alla fase di pubblicazione.

Tali atti sono stati depositati presso l'Area Tecnico - Urbanistica del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio on-line per 30 (trenta) giorni consecutivi, a partire dal 08.06.2022 fino al 07.07.2022. Gli stessi sono stati consultabili sul sito internet del Comune.

In data 08.06.2022 il Comune di Nibbiola ha trasmesso la Variante parziale n. 1, comprensiva di elaborati e della documentazione di cui alla verifica di Assoggettabilità alla VAS, agli organi competenti in materia urbanistica e ambientale per l'espressione di parere in merito.

Entro i termini stabiliti dalla legge sono pervenuti i seguenti pareri, richieste di perfezionamento degli atti, osservazioni, di seguito elencati in ordine di data protocollo.

| Ente | Data | Prot. n. | Parere |
|---|---|---|---|
| **A.S.L. Novara –** Servizio igiene e sanità pubblica | 01.07.2022 | 0002066 | Parere di competenza |
| **Arpa Piemonte** – Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Est | 05.07.2022 | 0002080 | Osservazioni al DTP |
| **Provincia di Novara** – Ufficio Pianificazione territoriale e Urbanistica | 19.07.2022 | 0002218 | Parere di competenza (Relazione Tecnica, Decreto del Presidente n. 99 del 18.07.2022) |

È inoltre pervenuta una osservazione da parte di singoli cittadini, articolata in più punti.

Il Responsabile del procedimento del Comune di Nibbiola ha trasmesso alla sottoscritta professionista in data 20.07.2022 la suddetta documentazione e, a seguito di incontro con l'Amministrazione in data 07.09.2022 e di incarico ricevuto con Determina n. 67 del 05.10.2022, è stato richiesto di controdedurre e approfondire le richieste/osservazioni/criticità evidenziate da parte degli Enti, fornire i chiarimenti e le integrazioni come ponderati dall'Amministrazione stessa.

È stato predisposto pertanto il fascicolo 'V 1 a - Controdeduzioni alle osservazioni di carattere ambientale e urbanistico' che contiene i chiarimenti/controdeduzioni e le integrazioni richieste, a cui si rimanda per la dettagliata trattazione.

Tale fascicolo è stato approvato dall'Amministrazione con Deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 16.11.2022.

In data 22.11.2022, valutati altresì i contenuti delle 'Controdeduzioni alle Osservazioni di carattere ambientale e urbanistico', è pervenuto il parere finale dell'Organo Tecnico, Arch. Giampiero Depaoli, che ha escluso la Variante Parziale dalla fase di valutazione del processo di VAS, '*condizionatamente al puntuale rispetto della Relazione Tecnica di verifica di Assoggettabilità alla VAS, nonché alle seguenti prescrizioni*':

- *Impegno a redigere il Rapporto Ambientale, che valuti gli esiti del monitoraggio attraverso la creazione di una banca dati periodicamente aggiornata, le cui risultanze dovranno essere trasmesse annualmente in via telematica alla Regione Piemonte;*

- *Impegno a recepire, all'interno dell'apparato normativo della Variante, nell'ambito delle procedure di adeguamento obbligatorio del P.R.G.C. al Piano Paesaggistico Regionale, tutte le indicazioni derivanti dal Piano Paesistico del Terrazzo di Novara – Vespolate, prevedendo, nell'immediato, opportuni richiami all'interno degli articoli interessati;*

- *Inserimento, all'interno delle Norme di Attuazione della Variante, per le aree di nuova previsione insediativa sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di Costruire Convenzionato, delle disposizioni inerenti l'obbligo dell'attuazione progressiva di alcuni comparti, pur con la possibilità di garantire anticipatamente, e attraverso la stipula di apposite convenzioni, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle mitigazioni ambientali di comparti urbanistici non ancora realizzati;*

- *Inserimento, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante, di disposizioni inerenti accorgimenti progettuali e costruttivi volti a garantire oltre la massima efficienza energetica degli edifici in progetto, la mitigazione delle emissioni ed il generale risanamento della qualità dell'aria e la corretta gestione delle acque meteoriche, nonché la corretta realizzazione delle aree di parcheggio e di verde pubblico o di mitigazione, avendo come riferimento in particolare le pubblicazioni promosse dalla Regione Piemonte in merito alle buone pratiche per la progettazione edilizia e per la qualità paesaggistica degli insediamenti approvate con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.*

## 6.2 IL PROGETTO DEFINITIVO

Tenuto conto dei **pareri, segnalazioni** degli Enti, relative **Controdeduzioni** alle osservazioni pervenute, **a cui si rimanda integralmente**, e del **parere finale dell'OTC**, che ha concluso il procedimento di verifica di esclusione dalla VAS, condizionato al recepimento delle precedenti prescrizioni, si è predisposto il Progetto Definitivo della presente Variante che conferma sostanzialmente quanto assunto con il Progetto Preliminare, fatto salvo le seguenti integrazioni contenute nei fascicoli urbanistici:

- Relazione Illustrativa - Norme tecniche di attuazione: redazione ex novo dei capitoli 6.1 e 6.2.; integrazione degli 'Stralci NTA confronto';

- V a - Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS): redazione ex novo del Cap. 6.3;

- P a – Norme Tecniche di Attuazione: ulteriori integrazioni/modificazioni normative (oltre a quelle descritte al precedente Capitolo 5.1 della presente Relazione) così come dettagliate nel fascicolo "V 1 a - Controdeduzioni alle osservazioni di carattere ambientale e urbanistico" ai capitoli 2 e 3, ovvero agli articoli:
  - 3.2.4 'Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico': inserita specifica in merito alle pavimentazioni;
  - 3.4.2 'Aree residenziali configurate': inseriti nuovi commi di richiamo alle prescrizioni geologiche e alle norme del PPTNV;
  - 3.4.3 'Aree residenziali di trasformazione e completamento': inseriti nuovi commi di richiamo alle prescrizioni geologiche e alle norme del PPTNV;
  - 3.4.4 'Aree residenziali di nuovo impianto': inserite specifiche per PE04 e PE05; inserito nuovo comma di richiamo alle norme del PPTNV;
  - 3.5.5 'Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali': inseriti nuovi commi di richiamo alle prescrizioni geologiche e alle norme del PPTNV;
  - 4.3.1 'Norme generali per la tutela ambientale': inserite apposite specifiche relativamente agli agenti climatici, al benessere e al comfort visivo degli utenti, oltre all'indicazione sulla scelta delle piante in relazione al potenziale allergenico;
  - 4.3.9 'Ambito denominato Terrazzo di Novara – Vespolate': inserimento norma di richiamo;
  - 4.5.2 'Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse': richiamo alla legge vigente.

Restano confermati con il Progetto Definitivo l'impostazione generale, gli obiettivi ed i contenuti specifici, la cartografia di piano. Le NTA risultano coordinate fino alla presente Variante n. 1.

***

La Delibera di approvazione dovrà:

- contenere il prospetto previsto per legge (art. 17, c. 6 della LR 56/77 e s.m.i.) dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRGC, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) ed f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga;

- dare atto, ai sensi dell'art. 17 comma 1bis della LR 56/77 e s.m.i., che la variante è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni;
- dare atto che, ai sensi dell'art. 17 c. 5. lettera a), le aree oggetto di variante non siano state oggetto di modifiche ex officio regionali intervenute all'atto dell'approvazione di precedenti PRG o loro varianti urbanistiche, in contrasto con le proposte di modifica;
- dare atto della dichiarazione rilasciata dal geologo ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. g) della LR 56/77 e s.m.i.

Inoltre sono da produrre le seguenti Attestazioni dell'Amministrazione.
A seguito delle Osservazioni al Documento Tecnico Preliminare pervenute da parte degli Enti e del parere finale dell'Organo Tecnico Comunale che le richiama, l'Amministrazione comunale attesta che:

- l'impegno a redigere il Rapporto Ambientale, che valuti gli esiti del monitoraggio attraverso la creazione di una banca dati periodicamente aggiornata, le cui risultanze dovranno essere trasmesse annualmente in via telematica alla Regione Piemonte;
- l'adeguamento al PPTNV sarà contemplato in sede di revisione del PRG con Variante Generale, la quale prevederà approfonditamente anche l'adeguamento al PPR.

**Stralcio del fascicolo 'P A – Norme Tecniche di Attuazione' a confronto.**

Le parti in colore <nero> sono il testo delle NTA vigenti;
le parti in colore <rosso> sono relative al testo proposto con Progetto Preliminare;
le parti in colore <blu> sono relative alle integrazioni richieste post osservazioni e pareri Enti.

**Art. 3.2.4 Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico**

---

1. Sono le aree, individuate nella cartografia di piano ai sensi di leggi statali e regionali, destinate, o da destinare, per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico, a volte denominate per semplicità come 'standard'; il reperimento di ulteriori aree e la specifica destinazione d'uso è prescritta con norme di attuazione del piano.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà di norma essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di enti pubblici, operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale a interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse; le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di densità fondiaria.
4. Nel caso di cessione gratuita, accettata dal Comune, delle aree per servizi ed attrezzature, non ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi e in interventi diretti convenzionati, è ammesso il riconoscimento della volumetria o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria riferiti all'area adiacente di proprietà se individuata con specifica destinazione nel PRGC vigente e nel rispetto dei parametri di zona ad essa assegnati.
5. I progetti attuativi delle aree per servizi e attrezzature possono prevedere l'aggregazione di aree polifunzionali laddove risulti necessario e opportuno definire, ai fini della accessibilità e della funzionalità, la continuità e/o l'integrazione di servizi omologhi come stabilito dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. Dette modificazioni della destinazione delle aree non costituiscono variante al PRGC.
6. Nelle more di predisposizione dei progetti d'intervento delle aree per servizi ed attrezzature, è ammessa la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici esistenti.
7. Le aree per servizi ed attrezzature devono essere computate per ogni singolo intervento e in modo distinto per la destinazione residenziale, produttiva, commerciale, ricettiva, direzionale.
8. Le aree per servizi ed attrezzature sociali sono definite per destinazioni d'uso e classificate:

   1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
   2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali - artigianali)
   3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICETTIVI, DIREZIONALI.

   Le quote minime devono rispettare i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.; tutte le aree destinate a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovranno contenere la percentuale di superficie impermeabilizzata, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi drenanti tali da consentire il massimo grado di inerbimento parziale e prevedere la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone, quali elementi di mitigazione, al fine di garantire una elevata qualità ambientale.

**1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

9. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
   a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - | If (indice densità fondiaria) | = | 1,50 mc/mq; | 2,00 mc/mq per esistente |
| - | Rc (rapporto di copertura) | = | 30%; | 50% per esistente |
| - | D (distanza costruzioni) | = | 12 m | |
| - | Dc (distanza confini) | = | articolo 1.2.3 | |
| - | Ds (distanza strade) | = | articolo 1.2.3 | |
| - | Df (visuale libera) | = | 12,00 m | |

- H (altezza) = 7,50 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:
- If (indice densità fondiaria) = 2,00 mc/mq (escluse chiese, campanili, simili)
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

In particolare, si evidenziano le seguenti aree ed attrezzature:

b1) L'area dell'isola ecologica, meglio identificata con la sigla < IE >, è destinata allo stoccaggio momentaneo dei rifiuti solidi urbani ingombranti e per la raccolta differenziata; la recinzione avrà altezza non superiore a m 3,00; sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie di altezza non superiore a m 3,50, o libera solo se motivata dal tipo d'uso del fabbricato, funzionali alle attività in atto con un rapporto di copertura non superiore al 20%; in prossimità dei confini è prescritta la formazione di opere di compensazione ambientale, per ridurre l'impatto su aree circostanti, costituite da filtro alberato.

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:
- Rc (rapporto di copertura) = 20%
- Dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
- H (altezza) = 1 piano fuori terra; libera per tipologia sportiva
- Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a punti di ristoro (chioschi, bar, ristorazione) con un massimo di mq 150 di superficie utile lorda.
  Dovranno essere rispettati e valorizzati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

d) Aree a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni); si prescrivono le seguenti tipologie e parametri:
1) i parcheggi possono essere realizzati a raso, considerando un posto auto comprensivo dello spazio di sosta e manovra pari mediamente a mq 26, o in strutture pluripiano, assumendo un posto auto pari mediamente a mq 28; in questo ultimo caso dette strutture non rientrano nei calcoli della superficie utile lorda (Sul) e della superficie coperta (Sc);
2) i parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, con stalli regolamentari, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti in struttura a pettine con corsia di manovra esterna alla rete stradale non inferiore a m 3,00;
3) le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con 1 essenza arborea ogni 3 posti auto e con siepi arbustive di bordo o a separazione degli stalli.

## 2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

10. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
   a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:
      1) per le aree di nuovo impianto, del 20% della superficie territoriale (St);
      2) per le aree di riordino e di completamento infrastrutturale e per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, ristrutturazione, completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf).
   b) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, per le sole attività già insediate alla data di adozione del PRGC, è ammesso reperirle, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile, con l'obbligo in questo ultimo caso dell'asservimento ad uso pubblico.
   c) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti; nel caso di parcheggi, si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
   d) Le aree a standard aggiuntivi, relative all'insediamento di attività ammissibili e compatibili con la residenza - limitatamente all'artigianato di servizio - sono reperite, in quanto assimilabili, assumendo i criteri di calcolo della dotazione minima delle aree commerciali, di cui al successivo punto 3.

## 3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICETTIVI, DIREZIONALI

11. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
   a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, ricettivi, direzionali nella dotazione minima:
      1) per le aree di nuovo impianto, del 100% della superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dell'art. 21, comma 1, punto 3 e comma 2 della LR 56/77 s.m.i.;
      2) per gli interventi all'interno del centro storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, dell'80% della superficie utile lorda (Sul);
      3) per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, di cui all'art. 4 del D.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere assicurati gli standard per il fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla LR 28/99, come specificato dalla DCR 563-13414 s.m.i. e nella tabella dell'art. 3.6.2, punti 6) e 7).
   b) Non meno del 50% delle aree del presente comma, punto 1 e 2, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
   c) Per gli insediamenti per i quali sono previste sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica, nei valori previsti alla precedente lettera a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere; per pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo liberi ricadenti in centri commerciali, nel caso gli stessi siano eccedenti il 20% della superficie di vendita del centro, è stabilito un incremento di 1 posto auto ogni 20 mq; si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
   d) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, o anche su piani sovrapposti nel sottosuolo o in apposite attrezzature.
   e) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera b) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.

12. Per tutte le aree dei precedenti punti 1, 2 e 3 sono inoltre valide le seguenti disposizioni:
le aree per servizi ed attrezzature sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso di lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio.

testo in vigore

**Art. 3.2.4 Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o d'uso pubblico**

---

1. Sono le aree, individuate nella cartografia di piano ai sensi di leggi statali e regionali, destinate, o da destinare, per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico, a volte denominate per semplicità come 'standard'; il reperimento di ulteriori aree e la specifica destinazione d'uso è prescritta con norme di attuazione del piano.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà di norma essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di enti pubblici, operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale a interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse; le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di densità fondiaria.
4. Nel caso di cessione gratuita, accettata dal Comune, delle aree per servizi ed attrezzature, non ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi e in interventi diretti convenzionati, è ammesso il riconoscimento della volumetria o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria riferiti all'area adiacente di proprietà se individuata con specifica destinazione nel PRGC vigente e nel rispetto dei parametri di zona ad essa assegnati.
5. I progetti attuativi delle aree per servizi e attrezzature possono prevedere l'aggregazione di aree polifunzionali laddove risulti necessario e opportuno definire, ai fini della accessibilità e della funzionalità, la continuità e/o l'integrazione di servizi omologhi come stabilito dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. Dette modificazioni della destinazione delle aree non costituiscono variante al PRGC.
6. Nelle more di predisposizione dei progetti d'intervento delle aree per servizi ed attrezzature, è ammessa la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici esistenti.
7. Le aree per servizi ed attrezzature devono essere computate per ogni singolo intervento e in modo distinto per la destinazione residenziale, produttiva, commerciale, ricettiva, direzionale.
8. Le aree per servizi ed attrezzature sociali sono definite per destinazioni d'uso e classificate:

   1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
   2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali - artigianali)
   3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICETTIVI, DIREZIONALI.

   Le quote minime devono rispettare i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.; tutte le aree destinate a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovranno contenere la percentuale di superficie impermeabilizzata, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi drenanti tali da consentire il massimo grado di inerbimento parziale, riducendo le pavimentazioni alle sole aree necessarie al transito di pedoni, e prevedere la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone, quali elementi di mitigazione, al fine di garantire una elevata qualità ambientale.

**1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

9. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
   a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - | If (indice densità fondiaria) | = | 1,50 mc/mq; | 2,00 mc/mq per esistente |
| - | Rc (rapporto di copertura) | = | 30%; | 50% per esistente |
| - | D (distanza costruzioni) | = | 12 m | |
| - | Dc (distanza confini) | = | articolo 1.2.3 | |
| - | Ds (distanza strade) | = | articolo 1.2.3 | |
| - | Df (visuale libera) | = | 12,00 m | |
| - | H (altezza) | = | 7,50 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche. | |

testo modificato

- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie); l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:
   - If (indice densità fondiaria) = 2,00 mc/mq (escluse chiese, campanili, simili)
   - Rc (rapporto di copertura) = 40%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10,70 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.
   - Parcheggi privati = articolo 2.4.4

   In particolare, si evidenziano le seguenti aree ed attrezzature:

   b1) L'area dell'isola ecologica, meglio identificata con la sigla < IE >, è destinata allo stoccaggio momentaneo dei rifiuti solidi urbani ingombranti e per la raccolta differenziata; la recinzione avrà altezza non superiore a m 3,00; sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie di altezza non superiore a m 3,50, o libera solo se motivata dal tipo d'uso del fabbricato, funzionali alle attività in atto con un rapporto di copertura non superiore al 20%; in prossimità dei confini è prescritta la formazione di opere di compensazione ambientale, per ridurre l'impatto su aree circostanti, costituite da filtro alberato.

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:
   - Rc (rapporto di copertura) = 20%
   - Dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
   - H (altezza) = 1 piano fuori terra; libera per tipologia sportiva
   - Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a punti di ristoro (chioschi, bar, ristorazione) con un massimo di mq 150 di superficie utile lorda.
     Dovranno essere rispettati e valorizzati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
   - Parcheggi privati = articolo 2.4.4

d) Aree a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni); si prescrivono le seguenti tipologie e parametri:
   1) i parcheggi possono essere realizzati a raso, considerando un posto auto comprensivo dello spazio di sosta e manovra pari mediamente a mq 26, o in strutture pluripiano, assumendo un posto auto pari mediamente a mq 28; in questo ultimo caso dette strutture non rientrano nei calcoli della superficie utile lorda (Sul) e della superficie coperta (Sc);
   2) i parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, con stalli regolamentari, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti in struttura a pettine con corsia di manovra esterna alla rete stradale non inferiore a m 3,00;
   3) le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con 1 essenza arborea ogni 3 posti auto e con siepi arbustive di bordo o a separazione degli stalli.

testo modificato

## 2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

10. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
   a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:
      1) per le aree di nuovo impianto, del 20% della superficie territoriale (St);
      2) per le aree di riordino e di completamento infrastrutturale e per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, ristrutturazione, completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf).
   b) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, per le sole attività già insediate alla data di adozione del PRGC, è ammesso reperirle, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile, con l'obbligo in questo ultimo caso dell'asservimento ad uso pubblico.
   c) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti; nel caso di parcheggi, si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
   d) Le aree a standard aggiuntivi, relative all'insediamento di attività ammissibili e compatibili con la residenza - limitatamente all'artigianato di servizio - sono reperite, in quanto assimilabili, assumendo i criteri di calcolo della dotazione minima delle aree commerciali, di cui al successivo punto 3.

## 3 - PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICETTIVI, DIREZIONALI

11. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
   a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, ricettivi, direzionali nella dotazione minima:
      1) per le aree di nuovo impianto, del 100% della superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dell'art. 21, comma 1, punto 3 e comma 2 della LR 56/77 s.m.i.;
      2) per gli interventi all'interno del centro storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, dell'80% della superficie utile lorda (Sul);
      3) per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, di cui all'art. 4 del D.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere assicurati gli standard per il fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla LR 28/99, come specificato dalla DCR 563-13414 s.m.i. e nella tabella dell'art. 3.6.2, punti 6) e 7).
   b) Non meno del 50% delle aree del presente comma, punto 1 e 2, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
   c) Per gli insediamenti per i quali sono previste sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica, nei valori previsti alla precedente lettera a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere; per pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo liberi ricadenti in centri commerciali, nel caso gli stessi siano eccedenti il 20% della superficie di vendita del centro, è stabilito un incremento di 1 posto auto ogni 20 mq; si richiamano i criteri e le disposizioni del precedente punto 1 lettera d).
   d) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, o anche su piani sovrapposti nel sottosuolo o in apposite attrezzature.
   e) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera b) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.

testo modificato

12. Per tutte le aree dei precedenti punti 1, 2 e 3 sono inoltre valide le seguenti disposizioni:
le aree per servizi ed attrezzature sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso di lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio.

testo modificato

**Art. 3.4.2 Aree residenziali configurate**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, per lo più di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati, ove non sono presenti caratteri ambientali di pregio; le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti con integrazione delle opere di urbanizzazione, interventi di riassetto ambientale e di completamento.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private (g1)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi d'intervento:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
   d) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   e) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
   f) demolizione;
   g) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, limitatamente alle tipologie uni-bifamiliari e con esclusione delle tipologie a schiera, finalizzati alla formazione di nuovi vani per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, per la verifica della densità fondiaria;
   h) nuova costruzione di edifici residenziali nelle aree non ancora sature, escluse le tipologie a palazzina condominiale o a schiera;
   i ) ampliamenti di spazi destinati ad attività compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda (Sul) pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°, mq 25 sono comunque consentiti;
   l) edifici accessori o bassi fabbricati.
6. Le quantità assentite in interventi di cui al comma 5° non sono superabili con interventi successivi.

**Parametri e prescrizioni:**

7.
   - If (indice di densità fondiaria) = 1,25 mc/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 40%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10,70 (o pari all'esistente)
   - Np (numero piani) = 3 (o pari all'esistente)

testo proposto con P.P.

- Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'area ex Ente Risi, originariamente classificata produttiva configurata, riclassificata a residenziale configurata, è consentito recuperare l'intera volumetria esistente così come delimitata dagli elementi strutturali perimetrali. Gli interventi edilizi a cui gli edifici sono sottoposti dovranno necessariamente essere tutelanti di tutte quelle caratteristiche della cultura del luogo, in particolare tipologia, composizione, materiali, ecc., assimilabili agli edifici tipici del nucleo antico.

testo proposto P.P.

**Art. 3.4.2 Aree residenziali configurate**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, per lo più di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati, ove non sono presenti caratteri ambientali di pregio; le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti con integrazione delle opere di urbanizzazione, interventi di riassetto ambientale e di completamento.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private (g1)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto.

**Tipi d'intervento:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
   d) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   e) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
   f) demolizione;
   g) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, limitatamente alle tipologie uni-bifamiliari e con esclusione delle tipologie a schiera, finalizzati alla formazione di nuovi vani per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, per la verifica della densità fondiaria;
   h) nuova costruzione di edifici residenziali nelle aree non ancora sature, escluse le tipologie a palazzina condominiale o a schiera;
   i ) ampliamenti di spazi destinati ad attività compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda (Sul) pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°, mq 25 sono comunque consentiti;
   l) edifici accessori o bassi fabbricati.
6. Le quantità assentite in interventi di cui al comma 5° non sono superabili con interventi successivi.

**Parametri e prescrizioni:**

**Parametri e prescrizioni:**

7.
- If (indice di densità fondiaria) = 1,25 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 (o pari all'esistente)
- Np (numero piani) = 3 (o pari all'esistente)

testo modificato

- Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'area ex Ente Risi, originariamente classificata produttiva configurata, riclassificata a residenziale configurata, è consentito recuperare l'intera volumetria esistente così come delimitata dagli elementi strutturali perimetrali. Gli interventi edilizi a cui gli edifici sono sottoposti dovranno necessariamente essere tutelanti di tutte quelle caratteristiche della cultura del luogo, in particolare tipologia, composizione, materiali, ecc., assimilabili agli edifici tipici del nucleo antico.
11. Per l'area residenziale configurata situata all'incrocio tra Via Ubezio e Via XX Settembre, di cui alla scheda 04 della Variante n. 1 al PRGC vigente, si richiamano le 'Prescrizioni operative e indagini da condurre' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 1 al PRGC vigente.
12. Per l'area residenziale configurata di cui alla scheda 04 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12.

testo modificato

**Art. 3.4.3 Aree residenziali di trasformazione e completamento**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree parzialmente edificate, su alcune delle quali insistono volumi non utilizzati e/o in cattivo stato di conservazione, e quelle non edificate in lotti interclusi o di frangia in tessuti esistenti, in ambiti già interessati dall'edificazione e dall'urbanizzazione; le finalità del piano sono di completare il tessuto urbano esistente favorendo la ricucitura dei tessuti marginali informi.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private (g1)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con intervento edilizio diretto convenzionato.

**Tipi d'intervento ammessi:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
   c) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   d) sostituzione edilizia;
   e) demolizione;
   f) nuova costruzione;
   g) edifici accessori o bassi fabbricati.

**Parametri e prescrizioni:**

6. Nell'intervento edilizio diretto:
   - If (indice di densità fondiaria) = 1,00 mc/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 40%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10,70 m
   - Np (numero piani) = 3
   - Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

7. Nell'intervento edilizio diretto convenzionato:
   - Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/150 mc di volume edificabile
   - It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 30%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3

testo proposto P.P.

- H (altezza) = 10,70 m
- Np (numero piani) = 3
- Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
  - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
  - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, reperimento di standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per le aree contrassegnate con il simbolo < o > è previsto un indice di densità territoriale ridotto pari a mc/mq 0,80; tale riduzione è prevalentemente ascrivibile allo stato dei luoghi e all'edificazione esistente nell'ambito allargato che si intende confermare per tipologia e densità.
11. Per l'area ubicata al termine di Via XXV Aprile (lato Nord-Ovest), qualora l'accesso al lotto avvenga dalla strada vicinale a Nord-Ovest del lotto collegata alla SP n. 6, alla presentazione del progetto dovrà essere stipulata una Convenzione con il Comune nella quale saranno richieste e regolamentate le garanzie di accesso al lotto (documenti attestanti i diritti sulla strada/servitù di passaggio), assicurazioni sulle urbanizzazioni (Fognatura, Acquedotto, Gas, ecc.), impegni per le manutenzioni alla strada di accesso a carico della proprietà, svincolo da costi ed oneri futuri per quanto riguarda i servizi comunali, altro necessario a disciplinare gli obblighi del soggetto attuatore.

testo proposto con P.P.

**Art. 3.4.3 Aree residenziali di trasformazione e completamento**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree parzialmente edificate, su alcune delle quali insistono volumi non utilizzati e/o in cattivo stato di conservazione, e quelle non edificate in lotti interclusi o di frangia in tessuti esistenti, in ambiti già interessati dall'edificazione e dall'urbanizzazione; le finalità del piano sono di completare il tessuto urbano esistente favorendo la ricucitura dei tessuti marginali informi.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private (g1)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con intervento edilizio diretto convenzionato.

**Tipi d'intervento ammessi:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
   c) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   d) sostituzione edilizia;
   e) demolizione;
   f) nuova costruzione;
   g) edifici accessori o bassi fabbricati.

**Parametri e prescrizioni:**

6. Nell'intervento edilizio diretto:
   - If (indice di densità fondiaria) = 1,00 mc/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 40%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10,70 m
   - Np (numero piani) = 3
   - Standard aggiuntivi = nel caso d'ampliamento o insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

7. Nell'intervento edilizio diretto convenzionato:
   - Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/150 mc di volume edificabile
   - It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 30%
   - D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
   - Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
   - Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3

testo modificato

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | H (altezza) | = | 10,70 m |
| - | Np (numero piani) | = | 3 |
| - | Standard residenziali | = | dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:<br>- mq 6 per abitante insediabile a parcheggio<br>- mq 12 per abitante insediabile a verde |
| - | Standard aggiuntivi | = | nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, reperimento di standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3. |

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per le aree contrassegnate con il simbolo < o > è previsto un indice di densità territoriale ridotto pari a mc/mq 0,80; tale riduzione è prevalentemente ascrivibile allo stato dei luoghi e all'edificazione esistente nell'ambito allargato che si intende confermare per tipologia e densità.
11. Per l'area ubicata al termine di Via XXV Aprile (lato Nord-Ovest), qualora l'accesso al lotto avvenga dalla strada vicinale a Nord-Ovest del ~~lotto~~ medesimo collegata alla SP n. 6, alla presentazione del progetto dovrà essere stipulata una Convenzione con il Comune nella quale saranno richieste e regolamentate le garanzie di accesso al lotto (documenti attestanti i diritti sulla strada/servitù di passaggio), assicurazioni sulle urbanizzazioni (Fognatura, Acquedotto, Gas, ecc.), impegni per le manutenzioni alla strada di accesso a carico della proprietà, svincolo da costi ed oneri futuri per quanto riguarda i servizi comunali, altro necessario a disciplinare gli obblighi del soggetto attuatore.
12. Per le aree residenziali di completamento situate in Via don Colli, di cui alla scheda 03, ed in Via XXV Aprile, di cui alla scheda 07 della Variante n. 1 al PRGC vigente, si richiamano le 'Prescrizioni operative e indagini da condurre' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 1 al PRGC vigente.
13. Per le aree residenziali di completamento di cui alle schede n. 03, 07, 08 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

testo modificato

**Art. 3.4.4 Aree residenziali di nuovo impianto**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree non edificate esterne agli insediamenti esistenti o ai margini di essi, costituite da lotti liberi già formati o da formare con preventiva pianificazione esecutiva, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione della loro contemporanea realizzazione; esse sono destinate ad insediamenti residenziali di nuovo impianto, pubblici e privati, e costituiscono un secondo livello di completamento urbanistico locale.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi d'intervento ammessi:**

5. a) nuova costruzione;
   b) edifici accessori o bassi fabbricati.

**Parametri e prescrizioni:**

6.
- Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/150 mc di volume edificabile
- It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 30%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m
- Np (numero piani) = 3
- Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
  - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
  - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

7. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); le pavimentazioni dovranno essere realizzate con sistemi drenanti che consentano il massimo grado di inerbimento parziale, nonché la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone quali elementi di mitigazione ambientali; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.

testo proposto con P.P.

8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per gli interventi localizzati lungo la Via Di Vittorio - ad Est e ad Ovest della Via di Vittorio PE04 - ed anche per le nuove previsioni al limite Sud, previsti dalla ex Variante n. 1 (variante strutturale al ~~del~~ PRGC precedente approvata con DGR n. 4-23970 del 16.02.1998), l'altezza massima degli edifici è pari a m 7,50.
10. Per l'area ex campo sportivo PE02, sono valide le seguenti particolari disposizioni:
    a) l'indice di densità territoriale (It) è pari a 0,70 mc/mq;
    b) l'altezza (H) è pari a m 7,50 con numero piani (Np) pari a 2;
    c) in sede di formazione del SUE dovranno essere cedute gratuitamente le aree destinate a standard nelle quantità previste e già riportate in cartografia dal PRGC;
    d) l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tutti i possibili accorgimenti in materia acustica in particolare verso le aree adiacenti di classe diversa;
    e) per l'area PE02 la progettazione del SUE dovrà prevedere sul confine Est la realizzazione, contestuale alla costruzione dei fabbricati, di una adeguata fascia a verde privato, opportunamente piantumato con essenze autoctone, che svolga sia la funzione di mitigazione ambientale che acustica.
11. Le aree PE04/A, PE04/B e PE05, poste su di un pianoro, dovranno avere altezza non superiore a m 7,50 ed un numero di piani fuori terra pari a 2 al fine di mitigare la percezione del costruito nel paesaggio agrario. ~~L'attuazione dei due SUE dovrà avvenire in successione e, solo a realizzazione completa delle opere pubbliche primarie e secondarie e delle mitigazioni ambientali dell'area PE04, si potrà dare attuazione all'area PE05.~~ I SUE relativi agli ambiti PE04/A, PE04/B e PE05 dovranno contenere un adeguato disegno del verde che assolva anche funzione di mitigazione ambientale sia verso la strada sia verso gli ambiti agricoli, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dei lotti e comunque preliminarmente all'agibilità dei fabbricati. I SUE dovranno inoltre riconoscere la fascia di rispetto di m 10,00 dal ciglio del cavo che è da intendersi classificato in Classe IIIa.
12. Per l'area PE05, a seguito di Variante parziale n. 1 al PRGC vigente, l'attuazione dovrà avvenire stabilendo in convenzione l'impegno da parte del proponente alla realizzazione anticipata delle opere pubbliche primarie e secondarie per raggiungere la sua proprietà oltre a quelle ad essa afferenti.

testo proposto con P.P.

**Art. 3.4.4 Aree residenziali di nuovo impianto**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree non edificate esterne agli insediamenti esistenti o ai margini di essi, costituite da lotti liberi già formati o da formare con preventiva pianificazione esecutiva, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione della loro contemporanea realizzazione; esse sono destinate ad insediamenti residenziali di nuovo impianto, pubblici e privati, e costituiscono un secondo livello di completamento urbanistico locale.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul), comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi d'intervento ammessi:**

5. a) nuova costruzione;
   b) edifici accessori o bassi fabbricati.

**Parametri e prescrizioni:**

6.
- Ci (Capacità insediativa) = 1 ab/150 mc di volume edificabile
- It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 30%
- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10,70 m
- Np (numero piani) = 3
- Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
  - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
  - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

7. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile (Sp) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); le pavimentazioni dovranno essere realizzate con sistemi drenanti che consentano il massimo grado di inerbimento parziale, nonché la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone quali elementi di mitigazione ambientali; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli artt. 2.4.1 e 2.4.2.

testo modificato

8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per gli interventi localizzati lungo la Via Di Vittorio - ad Est e ad Ovest della Via di Vittorio PE04 - ed anche per le nuove previsioni al limite Sud, previsti dalla ex Variante n. 1 (variante strutturale al ~~del~~ PRGC precedente approvata con DGR n. 4-23970 del 16.02.1998), l'altezza massima degli edifici è pari a m 7,50.
10. Per l'area ex campo sportivo PE02, sono valide le seguenti particolari disposizioni:
    a) l'indice di densità territoriale (It) è pari a 0,70 mc/mq;
    b) l'altezza (H) è pari a m 7,50 con numero piani (Np) pari a 2;
    c) in sede di formazione del SUE dovranno essere cedute gratuitamente le aree destinate a standard nelle quantità previste e già riportate in cartografia dal PRGC;
    d) l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tutti i possibili accorgimenti in materia acustica in particolare verso le aree adiacenti di classe diversa;
    e) per l'area PE02 la progettazione del SUE dovrà prevedere sul confine Est la realizzazione, contestuale alla costruzione dei fabbricati, di una adeguata fascia a verde privato, opportunamente piantumato con essenze autoctone, che svolga sia la funzione di mitigazione ambientale che acustica.
11. Gli edifici ricadenti nelle aree PE04/A, PE04/B e PE05, poste su di un pianoro, dovranno avere altezza non superiore a m 7,50 ed un numero di piani fuori terra pari a 2 al fine di mitigare la percezione del costruito nel paesaggio agrario. L'attuazione dei ~~due~~ SUE dovrà avvenire in successione e, solo a realizzazione completa delle opere pubbliche primarie e secondarie e delle mitigazioni ambientali dell'area PE04 (A e B), si potrà dare attuazione all'area PE05. I SUE relativi agli ambiti PE04/A, PE04/B e PE05 dovranno contenere un adeguato disegno del verde che assolva anche funzione di mitigazione ambientale sia verso la strada sia verso gli ambiti agricoli, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dei lotti e comunque preliminarmente all'agibilità dei fabbricati. I SUE dovranno inoltre riconoscere la fascia di rispetto di m 10,00 dal ciglio del cavo che è da intendersi classificato in Classe IIIa.
12. Per l'area PE05, a seguito di Variante parziale n. 1 al PRGC vigente, qualora risultasse necessario attuare le previsioni del PRG anticipatamente all'avvio dei PE04/A e PE04/B sono previste le seguenti norme:
    - l'attuazione dovrà avvenire stabilendo in convenzione l'impegno da parte del proponente alla realizzazione anticipata delle opere pubbliche primarie e secondarie a scomputo di quanto dovuto per raggiungere la sua proprietà oltre a quelle ad essa afferenti così come previste dal PRG (Via di Vittorio) e dimensionate al fine di garantire la portata del carico urbanistico previsto per l'intero ambito;
    - sarà compito dell'Amministrazione definire l'aggiornamento della tabella del costo di costruzione affinché in sede di attuazione del PE04/A e PE04/B sia versato quanto loro spettante non essendo prevista la realizzazione diretta a scomputo delle opere di urbanizzazione; potrà anche essere ammessa la compensazione delle opere anticipate dal soggetto attuatore del PE05;
    - sono da realizzare le mitigazioni come dettagliate al precedente comma 11; i PE04/A e PE04/B dovranno mitigare con lo stesso criterio usato dal PE05 che anticipa la realizzazione (sesto d'impianto e scelta delle essenze).
13. Per le aree residenziali di completamento di cui alla scheda n. 06 - PE04 e PE05, e alla scheda n. 10 - PE02 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

testo modificato

**Art. 3.4.5** **Aree residenziali di riuso**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree sulle quali insistono attrezzature ed edifici inattivi e/o abbandonati, destinati originariamente all'agricoltura e/o ad attività produttive, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, per le quali si rendono necessari interventi di trasformazione e riuso ai fini residenziali, con il riconoscimento delle consistenze presenti o delle densità dei tessuti d'ambito; sono le aree previste dal PRGC precedente e confermate, disponibili o in corso di attuazione, con stesse sigle.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda, comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi d'intervento:**

5. a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   c) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
   d) demolizione degli edifici a destinazione produttiva e agricola, se non recuperabili;
   e) recupero delle volumetrie facilmente adattabili alla destinazione residenziale;
   f) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti;
   g) nuove costruzioni a destinazione residenziale;
   h) edifici accessori o bassi fabbricati.

   Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) ed f) sono ammessi unicamente previa verifica dello stato di consistenza dei fabbricati e della dimostrazione che gli stessi non contengano elementi tipologico-formali, decorativi e/o costruttivi particolari da richiederne la conservazione.
6. Per le aree e gli edifici, in attesa della predisposizione della pianificazione esecutiva, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Parametri e prescrizioni:**

7.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - Ci | (Capacità insediativa) | = | 1 ab/150 mc di volume edificabile | |
| - It | (indice di densità territoriale) | = | R1 = 0,60 mc/mq | R5 = 1,00 |
| - Rc | (rapporto di copertura) | = | R1 = 30% | R5 = 30% |
| - D | (distanza costruzioni) | = | articolo 1.2.3 | |
| - Dc | (distanza confini) | = | articolo 1.2.3 | |
| - Ds | (distanza strade) | = | articolo 1.2.3 | |
| - Df | (visuale libera) | = | articolo 1.2.3 | |
| - H | (altezza) | = | 10,70 m | R5 = 7,50 m |
| - Np | (numero piani) | = | 3 | R5 = 2 |

testo proposto con P.P.

- Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
  - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
  - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punto 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'ambito denominato 'R1' sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione. Alla scadenza del PEC le eventuali porzioni non attuate potranno essere realizzate mediante permesso di costruire convenzionato al fine di integrare le condizioni originarie del piano di recupero se necessarie, secondo i tipi di intervento di cui al comma 5°, nel rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma 7°, previa presentazione di un planovolumetrico contenente la distribuzione dei volumi assentiti e degli standard ad essi afferenti.
11. Per l'ambito denominato 'R6' sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione. A PEC realizzato sull'area valgono le prescrizioni delle aree residenziali configurate (art. 3.4.2) con l'obbligo di mantenimento dei valori storici-ambientali e documentari esistenti (art. 3.3.7).
12. Nella redazione del SUE per la riconversione degli edifici agricoli e/o produttivi ad uso residenziale, all'interno o in prossimità del tessuto residenziale consolidato, quali temi per la progettazione dovranno essere considerati la mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici derivanti dalle operazioni di demolizione.

testo proposto con P.P.

**Art. 3.4.5 Aree residenziali di riuso**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree sulle quali insistono attrezzature ed edifici inattivi e/o abbandonati, destinati originariamente all'agricoltura e/o ad attività produttive, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, per le quali si rendono necessari interventi di trasformazione e riuso ai fini residenziali, con il riconoscimento delle consistenze presenti o delle densità dei tessuti d'ambito; sono le aree previste dal PRGC precedente e confermate, disponibili o in corso di attuazione, con stesse sigle.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie: residenza civile ed usi assimilabili e compatibili (a1).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda, comprendenti:
   - artigianato di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1, c2)
   - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
   - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1)
   - attività direzionali minute (e1)
   - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
   - servizi tecnologici (g4).

**Modalità d'attuazione:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi d'intervento:**

5. a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo C, nei casi documentati di degrado;
   c) sostituzione edilizia, nei casi documentati di edifici non meritevoli di conservazione e per migliorare le condizioni ambientali dell'area;
   d) demolizione degli edifici a destinazione produttiva e agricola, se non recuperabili;
   e) recupero delle volumetrie facilmente adattabili alla destinazione residenziale;
   f) ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti;
   g) nuove costruzioni a destinazione residenziale;
   h) edifici accessori o bassi fabbricati.

   Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) ed f) sono ammessi unicamente previa verifica dello stato di consistenza dei fabbricati e della dimostrazione che gli stessi non contengano elementi tipologico-formali, decorativi e/o costruttivi particolari da richiederne la conservazione.
6. Per le aree e gli edifici, in attesa della predisposizione della pianificazione esecutiva, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Parametri e prescrizioni:**

7.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - Ci | (Capacità insediativa) | = | 1 ab/150 mc di volume edificabile | |
| - It | (indice di densità territoriale) | = | R1 = 0,60 mc/mq | R5 = 1,00 |
| - Rc | (rapporto di copertura) | = | R1 = 30% | R5 = 30% |
| - D | (distanza costruzioni) | = | articolo 1.2.3 | |
| - Dc | (distanza confini) | = | articolo 1.2.3 | |
| - Ds | (distanza strade) | = | articolo 1.2.3 | |
| - Df | (visuale libera) | = | articolo 1.2.3 | |
| - H | (altezza) | = | 10,70 m | R5 = 7,50 m |
| - Np | (numero piani) | = | 3 | R5 = 2 |

testo modificato

- Standard residenziali = dovrà essere ceduta, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard non inferiore a mq 18, o nel rispetto della quantità già individuata dal piano, così ripartita:
  - mq 6 per abitante insediabile a parcheggio
  - mq 12 per abitante insediabile a verde
- Standard aggiuntivi = nel caso d'insediamento di attività ammissibili con la residenza, dovranno essere trovati standard aggiuntivi in conformità ai disposti dell'art. 3.2.4 punti 2 e 3.

**Disposizioni particolari:**

8. Le aree libere vanno adeguatamente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'ambito denominato 'R1' sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione. Alla scadenza del PEC le eventuali porzioni non attuate potranno essere realizzate mediante permesso di costruire convenzionato al fine di integrare le condizioni originarie del piano di recupero se necessarie, secondo i tipi di intervento di cui al comma 5°, nel rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma 7°, previa presentazione di un planovolumetrico contenente la distribuzione dei volumi assentiti e degli standard ad essi afferenti.
11. Per l'ambito denominato 'R6' sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione. A PEC realizzato sull'area valgono le prescrizioni delle aree residenziali configurate (art. 3.4.2) con l'obbligo di mantenimento dei valori storici-ambientali e documentari esistenti (art. 3.3.7).
12. Nella redazione del SUE per la riconversione degli edifici agricoli e/o produttivi ad uso residenziale, all'interno o in prossimità del tessuto residenziale consolidato, quali temi per la progettazione dovranno essere considerati la mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici derivanti dalle operazioni di demolizione.
13. Per le aree residenziali di riuso di cui alla scheda n. 11 - PC R01 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

testo modificato

**Art. 3.5.2 Aree produttive configurate**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree per attività produttive di varia dimensione, prevalentemente artigianali, sulle quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie:
   - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
   - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
   - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
   - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
   - attività artigianali di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività per il commercio all'ingrosso (c3);
   - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500; in presenza di particolari e dimostrate esigenze, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso l'edificazione massima non potrà superare mc 800 su due alloggi.

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con strumento urbanistico esecutivo; sono in ogni caso subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo:
   a) gli interventi nelle aree perimetrate riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
   b) gli interventi che interessano superfici utili lorde superiori a mq 2.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti;
   c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità produttive superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
   d) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle previsioni del PRGC, si procede con Piano Particolareggiato e contestuale variante o con specifica variante e successiva formazione di pianificazione urbanistica esecutiva.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
   c) sostituzione edilizia;
   d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
   e) nuova costruzione di edifici produttivi;
   f ) nuova costruzione di edifici residenziali per custode e/o proprietario.

**Parametri:**

6. Nell'intervento edilizio diretto e nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo:
   - Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 50%

- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
- Standard aree produttive = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e direzionale, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

**Disposizioni particolari:**

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti e/o nella strada di distribuzione ai lotti, parallela alla SR 211, con funzione di mitigazione e schermatura. Per l'ambito produttivo posto in fregio all'area residenziale PE02 tale piantumazione dovrà essere realizzata anche sul confine Ovest con funzione di mitigazione acustica e ambientale.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per le aree previste dalla ex Variante n. 1 del PRGC precedente, localizzati con apposita simbologia, stante i SUE approvati e in corso di attuazione, le destinazioni ammesse per 'attività terziarie commerciali connesse con l'attività produttiva' non possono superare il 10% della superficie utile lorda consentita.

testo in vigore

**Art. 3.5.2 Aree produttive configurate**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree per attività produttive di varia dimensione, prevalentemente artigianali, sulle quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie:
   - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
   - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
   - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
   - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
   - attività artigianali di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
   - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500; in presenza di particolari e dimostrate esigenze, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso l'edificazione massima non potrà superare mc 800 su due alloggi.

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con intervento edilizio diretto; ove previsto, con strumento urbanistico esecutivo; sono in ogni caso subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo:
   a) gli interventi nelle aree perimetrate riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
   b) gli interventi che interessano superfici utili lorde superiori a mq 2.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti;
   c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità produttive superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
   d) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle previsioni del PRGC, si procede con Piano Particolareggiato e contestuale variante o con specifica variante e successiva formazione di pianificazione urbanistica esecutiva.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
   c) sostituzione edilizia;
   d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
   e) nuova costruzione di edifici produttivi;
   f ) nuova costruzione di edifici residenziali per custode e/o proprietario.

**Parametri:**

6. Nell'intervento edilizio diretto e nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo:
   - Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 50%

testo modificato

- D (distanza costruzioni) = articolo 1.2.3
- Dc (distanza confini) = articolo 1.2.3
- Ds (distanza strade) = articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
- Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
- Standard aree produttive = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e direzionale, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

**Disposizioni particolari:**

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti e/o nella strada di distribuzione ai lotti, parallela alla SR 211, con funzione di mitigazione e schermatura. Per l'ambito produttivo posto in fregio all'area residenziale PE02 tale piantumazione dovrà essere realizzata anche sul confine Ovest con funzione di mitigazione acustica e ambientale.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. ~~Per le aree previste dalla ex Variante n. 1 del PRGC precedente, localizzati con apposita simbologia, stante i SUE approvati e in corso di attuazione, le destinazioni ammesse per 'attività terziarie commerciali connesse con l'attività produttiva' non possono superare il 10% della superficie utile lorda consentita.~~ Per le aree contrassegnate con il simbolo < o > è previsto un indice di densità territoriale ridotto pari a mc/mq 0,80 ed un rapporto di copertura pari al 40%; tale riduzione è prevalentemente ascrivibile allo stato dei luoghi e all'edificazione esistente nell'ambito allargato che si intende confermare per tipologia e densità.

testo modificato

**Art. 3.5.3 Aree produttive di completamento**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree per insediamenti produttivi, prevalentemente artigianali, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, compresa la viabilità interna ed esterna, le infrastrutture e le attrezzature, destinate sia alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti sia per insediamenti aggiuntivi; sono le aree previste dal PRGC precedente e confermate, disponibili o in corso di attuazione.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie:
   - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
   - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
   - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
   - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).

   Per le destinazioni d'uso proprie (b4) e (b5) il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla procedura di Verifica di Valutazione di Impatto Ambientale ex art. 10 LR 40/98 s.m.i.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
   - attività artigianali di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
   - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500; in presenza di particolari e dimostrate esigenze, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso l'edificazione massima non potrà superare mc 800 su due alloggi.

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) nuova costruzione di edifici produttivi;
   b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

**Parametri:**

6.

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Uf (utilizzazione fondiaria) | = | 1,00 mq/mq |
| - | Rc (rapporto di copertura) | = | 50% |
| - | D (distanza costruzioni) | = | 10 m |
| - | Dc (distanza confini) | = | 10 m |
| - | Ds (distanza strade) | = | 10 m o fasce di rispetto |
| - | Df (visuale libera) | = | articolo 1.2.3 |
| - | H (altezza) | = | 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici |
| - | Standard aree produttive | = | dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e/o terziario, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. |

**Disposizioni particolari:**

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. Per le aree relative ai riconoscimenti della Variante 1 del PRGC precedente, identificate con apposita simbologia, sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previste dai rispettivi Piani Esecutivi Convenzionati in corso di attuazione, con la precisazione che le destinazioni ammesse per attività commerciali al dettaglio non possono superare il 10% della superficie utile lorda consentita.
10. L'attuazione dell'area PE07 dovrà avvenire mediante redazione di SUE unitario, redatto sull'intera area e comprensivo degli standard ad esso afferenti, che dovrà contenere anche opportune misure di compensazione e mitigazione finalizzate ad un corretto inserimento paesaggistico degli interventi che non peggiorino il contesto ma ne favoriscano la valorizzazione e la riqualificazione, e che preveda il completamento dell'area a partire dalle porzioni prossime alla Via Ravizza a procedere per adiacenze successive. L'attuazione del SUE dovrà essere prevista per ambiti funzionali, così che alla realizzazione dei fabbricati corrisponda l'attuazione delle mitigazioni che dovranno essere realizzate preventivamente al rilascio dell'agibilità delle strutture.

testo in vigore

**Art. 3.5.3 Aree produttive di completamento**

---

**Definizione:**

1. Sono le aree per insediamenti produttivi, prevalentemente artigianali, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, compresa la viabilità interna ed esterna, le infrastrutture e le attrezzature, destinate sia alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti sia per insediamenti aggiuntivi; sono le aree previste dal PRGC precedente e confermate, disponibili o in corso di attuazione.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie:
   - attività artigianali di produzione e servizio (b2)
   - attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4)
   - attività di deposito ed accumulo di materiali ingombranti (b5)
   - attività di ricerca, anche a carattere innovativo (b7)
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).

   Per le destinazioni d'uso proprie (b4) e (b5) il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla procedura di Verifica di Valutazione di Impatto Ambientale ex art. 10 LR 40/98 s.m.i.
3. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:
   - attività artigianali di servizio (b3)
   - esercizi commerciali (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
   - attività per il commercio all'ingrosso (c3)
   - residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 500; in presenza di particolari e dimostrate esigenze, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso l'edificazione massima non potrà superare mc 800 su due alloggi.

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) nuova costruzione di edifici produttivi;
   b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

**Parametri:**

6.
   - Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 50%
   - D (distanza costruzioni) = 10 m
   - Dc (distanza confini) = 10 m
   - Ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
   - Standard aree produttive = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e/o terziario, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

testo modificato

**Disposizioni particolari:**

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.
9. ~~Per le aree relative ai riconoscimenti della Variante 1 del PRGC precedente, identificate con apposita simbologia, sono valide e si richiamano le norme, le ammissibilità, le cessioni, gli impegni previste dai rispettivi Piani Esecutivi Convenzionati in corso di attuazione, con la precisazione che le destinazioni ammesse per attività commerciali al dettaglio non possono superare il 10% della superficie utile lorda consentita.~~
9. L'attuazione dell'area PE07 dovrà avvenire mediante redazione di SUE unitario, redatto sull'intera area e comprensivo degli standard ad esso afferenti, che dovrà contenere anche opportune misure di compensazione e mitigazione finalizzate ad un corretto inserimento paesaggistico degli interventi che non peggiorino il contesto ma ne favoriscano la valorizzazione e la riqualificazione, e che preveda il completamento dell'area a partire dalle porzioni prossime alla Via Ravizza a procedere per adiacenze successive. L'attuazione del SUE dovrà essere prevista per ambiti funzionali, così che alla realizzazione dei fabbricati corrisponda l'attuazione delle mitigazioni che dovranno essere realizzate preventivamente al rilascio dell'agibilità delle strutture.

testo modificato

## Art. 3.5.5 Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali

**Definizione:**

1. È l'ambito comprendente l'area perimetrata destinata all'insediamento di un poliambulatorio specialistico di assistenza sanitaria privata, localizzata lungo Via Ravizza.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie:
   - attività direzionali di carattere poliambulatoriale e per laboratori sanitari (e1), comprensive dei servizi amministrativi connessi all'azienda
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse:
   - pubblici esercizi (c4) per attività di somministrazione di alimenti e bevande, quali bar, compresi i relativi depositi, nella misura massima di mq 150 coperti
   - residenza civile in insediamenti terziari direzionali per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 1.000; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità terziaria direzionale.

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) nuova costruzione di edifici di cui alle destinazioni dei precedenti commi 2° e 3°;
   b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

**Parametri:**

6.
   - Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 50%
   - D (distanza costruzioni) = 10 m
   - Dc (distanza confini) = 10 m
   - Ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
   - Standard aree terziarie direzionali = le aree cartografate a standard hanno valore dimensionale e localizzativo di tipo indicativo; dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 1, 2, 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

**Disposizioni particolari:**

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno il 15% della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti, ovvero a confine con l'area agricola a nord.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.

testo proposto P.P.

9. In sede di stesura del SUE, di cui al Titolo V, il progetto dovrà considerare in modo adeguato le necessarie e opportune misure di compensazione e mitigazione finalizzate ad un corretto inserimento degli interventi nel paesaggio agrario che ne favoriscano la valorizzazione. Le mitigazioni dovranno essere realizzate congiuntamente ai fabbricati. È fatto obbligo di mantenere una fascia a mitigazione dell'intervento, di cui al precedente 7° comma, a nord verso le aree agricole e a sud verso l'ambito produttivo, non inferiore a 5 m.
10. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) con impianti congrui alle essenze locali; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.

testo proposto con P.P.

## Art. 3.5.5 Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali

**Definizione:**

1. È l'ambito comprendente l'area perimetrata destinata all'insediamento di un poliambulatorio specialistico di assistenza sanitaria privata, localizzata lungo Via Ravizza.

**Destinazioni d'uso proprie e ammesse:**

2. Destinazioni d'uso proprie:
   - attività direzionali di carattere poliambulatoriale e per laboratori sanitari (e1), comprensive dei servizi amministrativi connessi all'azienda
   - attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
   - servizi tecnologici (g4).
3. Destinazioni d'uso ammesse:
   - pubblici esercizi (c4) per attività di somministrazione di alimenti e bevande, quali bar, compresi i relativi depositi, nella misura massima di mq 150 coperti
   - residenza civile in insediamenti terziari direzionali per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio per unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 1.000; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità terziaria direzionale.

**Modalità d'intervento:**

4. Si procede con strumento urbanistico esecutivo.

**Tipi di intervento ammessi:**

5. a) nuova costruzione di edifici di cui alle destinazioni dei precedenti commi 2° e 3°;
   b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

**Parametri:**

6.
   - Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
   - Rc (rapporto di copertura) = 50%
   - D (distanza costruzioni) = 10 m
   - Dc (distanza confini) = 10 m
   - Ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
   - Df (visuale libera) = articolo 1.2.3
   - H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
   - Standard aree terziarie direzionali = le aree cartografate a standard hanno valore dimensionale e localizzativo di tipo indicativo; dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punti 1, 2, 3; devono comunque essere verificati e fatti salvi i disposti dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

**Disposizioni particolari:**

7. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno il 15% della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad altri insediamenti, ovvero a confine con l'area agricola a nord.
8. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 2.4.4.

testo modificato

9. In sede di stesura del SUE, di cui al Titolo V, il progetto dovrà considerare in modo adeguato le necessarie e opportune misure di compensazione e mitigazione finalizzate ad un corretto inserimento degli interventi nel paesaggio agrario che ne favoriscano la valorizzazione. Le mitigazioni dovranno essere realizzate congiuntamente ai fabbricati. È fatto obbligo di mantenere una fascia intensa di alberi a mitigazione dell'intervento, di cui al precedente 7° comma, a nord verso le aree agricole e a sud verso l'ambito produttivo, non inferiore a 5 m.
10. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le fasce a verde di cui sopra, derivanti dall'applicazione dell'indice di Compensazione (Ic) di cui all'art. 12 del PPTNV, piantumazioni e siepi utilizzate; la verifica della messa a dimora delle stesse e del rispetto della quota minima del rapporto di permeabilità (Rp) di cui all'art. 12 del PPTNV, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di agibilità dell'intervento.
11. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) con impianti congrui alle essenze locali; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
12. Particolari attenzioni vanno poste per l'inserimento e/o la schermatura degli edifici nel paesaggio di riferimento per ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie evitando la realizzazione di fabbricati accessori isolati e/o distaccati dall'edificio principale.
13. Dovrà essere prevista una vasca di accumulo per le acque di prima pioggia, di capacità non inferiore a 1 mc ogni 100 mq di superficie coperta e/o impermeabile, per le utilizzazioni irrigue e/o non potabili di pertinenza.
14. Per l'area terziaria direzionale per servizi ambulatoriali situata in Via IV Novembre, di cui alla scheda 05 della Variante n. 1 al PRGC vigente, si richiamano le 'Prescrizioni operative e indagini da condurre' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 1 al PRGC vigente.
15. Per l'area terziaria direzionale per servizi ambulatoriali di cui alla scheda n. 05 - PE09 della Variante n. 1 al PRGC vigente, in sede di intervento valgono le norme del PPTNV, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14.

testo modificato

**Art. 4.2.6 Fascia di rispetto da impianti tecnologici**

---

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici, individuata nella cartografia di piano, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, delimitata con appositi perimetri e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:

a) Pozzi idropotabili (acquedotto): zona di rispetto come ridefinita, a norma del D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00, con DGR n. 55-8129 del 22.04.1996 che si richiama espressamente; sono previsti:

1) zona di tutela assoluta, avente forma circolare con il raggio di m 10 attorno a ciascuna opera di captazione; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste da: D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e D.lgs. 152/2006, D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006;
2) zona di rispetto ristretta avente forma sub-ellittica nella quale sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui al D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e D.lgs. 152/2006, D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006;
3) zona di rispetto allargata avente forma sub-ellittica nella quale sono valide le prescrizioni di cui alla DGR n. 55-8129 del 22.04.1996; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste da: D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e D.lgs. 152/2006, D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006;

b) Collettori fognari e condotte idriche: m 10 dall'asse della tubazione del collettore fognario acque reflue; m 3 dall'asse delle condotte idriche e collettori fognari principali, ove questi non corrano su sedi stradali esistenti o previste.

c) Metanodotti: m 20,00 dall'asse delle tubazioni DN 1200 con pressione a 75 bar; m 10,50 dall'asse delle tubazioni principali; m 20 da centraline di riduzione.

d) Elettrodotti: definiti come insieme delle linee elettriche delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione; si richiamano le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (ELF); la fascia di rispetto è determinata con riferimento all'obiettivo di qualità e alla portata dell'elettrodotto; per la definizione dei criteri di calcolo della fascia di rispetto e della fascia stessa, si richiama l'art. 6 del DPCM; la cartografia di piano riporta l'asse per determinare la fascia di rispetto delle linee esistenti; ha valore indicativo e deve essere verificato in loco in accordo con l'Ente in sede di richiesta del nullaosta.

testo in vigore

**Art. 4.2.6 Fascia di rispetto da impianti tecnologici**

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici, individuata nella cartografia di piano, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, delimitata con appositi perimetri e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:

a) Pozzi idropotabili (acquedotto): Zona di Rispetto come ridefinita, a norma del D.lgs. ~~152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00, con DGR n. 55-8129 del 22.04.1996 che si richiama espressamente; sono previsti~~ 152/2006 e dal D.P.G.R. dell'11/12/2006 n. 15/R, che distingue:

1) Zona di Tutela Assoluta (ZTA), avente forma circolare con il raggio di m 10 attorno a ciascuna opera di captazione; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste da: ~~D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e~~ D.lgs. 152/2006, art. 94 e D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006, art. 4;
2) Zona di Rispetto Ristretta (ZRR), avente forma sub-ellittica nella quale sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui al ~~D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e~~ D.lgs. 152/2006 e al D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006;
3) Zona di Rispetto Allargata (ZRA), avente forma sub-ellittica nella quale ~~sono valide le prescrizioni di cui alla DGR n. 55-8129 del 22.04.1996; in essa~~ si applicano tutte le prescrizioni previste da: ~~D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e~~ D.lgs. 152/2006, art. 94 e D.P.G.R. 15/R del 11/12/2006, art. 5;

b) Collettori fognari e condotte idriche: m 10 dall'asse della tubazione del collettore fognario acque reflue; m 3 dall'asse delle condotte idriche e collettori fognari principali, ove questi non corrano su sedi stradali esistenti o previste.

c) Metanodotti: m 20,00 dall'asse delle tubazioni DN 1200 con pressione a 75 bar; m 10,50 dall'asse delle tubazioni principali; m 20 da centraline di riduzione.

d) Elettrodotti: definiti come insieme delle linee elettriche delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione; si richiamano le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (ELF); la fascia di rispetto è determinata con riferimento all'obiettivo di qualità e alla portata dell'elettrodotto; per la definizione dei criteri di calcolo della fascia di rispetto e della fascia stessa, si richiama l'art. 6 del DPCM; la cartografia di piano riporta l'asse per determinare la fascia di rispetto delle linee esistenti; ha valore indicativo e deve essere verificato in loco in accordo con l'Ente in sede di richiesta del nullaosta.

testo modificato

**Art. 4.3.1 Norme generali per la tutela ambientale**

---

1. Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione deriva da disposizioni di leggi vigenti e dal RE.
2. È fatto obbligo di tutelare gli stati ambientali positivi riabilitando gli stati critici attraverso la ricostruzione, in senso fisico, degli elementi venuti meno con particolare attenzione al suolo, alle acque, all'atmosfera, alla vegetazione, alle strutture insediative.
3. Nel rispetto delle prescrizioni progettuali dalle presenti norme, si assumono le seguenti definizioni:
   a) riqualificazione ambientale: azione finalizzata all'eliminazione degli elementi che provocano il degrado dell'ambiente in modo da ripristinare le condizioni che permettono lo sviluppo naturale;
   b) recupero ambientale: azione finalizzata alla ricostruzione dei luoghi degradati, ove non sia ipotizzabile un restauro ambientale, ovvero ove non sia più proponibile ricomporre la situazione naturale originale; da svolgere con riedificazione naturale utilizzando anche tecniche di ingegneria naturalistica;
   c) sistemazione ambientale: azione finalizzata alla valorizzazione complessiva del contesto di tipo naturale o seminaturale, quale la costituzione di piantumazioni (essenze arboree e arbustive), cortine e piantagioni, avendo cura, nel progetto di sistemazione, di considerare:
      1) la varietà ed i tipi di essenze da mettere a dimora;
      2) l'ampiezza della zona protetta e l'altezza delle essenze;
      3) la larghezza ed i filari onde ovviare alle fallanze e ai danni degli alberi della cortina;
      4) la densità delle cortine;
      5) la disposizione delle cortine e delle essenze (casuale, parallele ortogonali alla direzione del vento dominante oppure con formazione di campi chiusi).

**1 - DISCIPLINA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE**

4. È fatto divieto di eseguire movimenti terra significativi quali rilevati, sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, colmate in assenza di titolo abilitativo suffragato da adeguati studi di carattere geotecnico; i livellamenti, gli spianamenti, le colmate, le bonifiche agrarie sono disciplinate dalle seguenti norme:
   a) sono consentite nelle aree agricole, non ricomprese in ambiti sottoposti a vincoli e/o tutele, ove sia ampiamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario in funzione della razionalizzazione ed efficienza della distribuzione irrigua e della rete degli scoli;
   b) non devono modificare consistentemente la morfologia esistente o alterare l'assetto idrogeologico dei luoghi e autorizzate ad una quota massima tendenzialmente non inferiore o superiore ai cm ± 50 dal piano medio di campagna esistente, con compensazione dei volumi e senza allontanamento dei materiali di risulta;
   c) non sono ammesse l'eliminazione e l'erosione di ripe e l'eliminazione di formazioni vegetali quali filari arborei, macchie o alberi isolati; è vietato l'interramento delle teste di fontanile.
5. Nei lotti liberi e/o nelle aree di pertinenza degli edifici, ricompresi nell'abitato, è consentito esercitare le sole pratiche colturali connesse e finalizzate alla coltivazione e manutenzione di orti, frutteti familiari e giardini.
6. Nelle aree agricole, a margine o prossime all'abitato, fatte salve le norme di polizia rurale e i prevalenti regolamenti in materia, qualsiasi attività colturale esercitata deve essere svolta con opportune cautele per evitare il determinarsi di situazioni igienico - sanitarie e/o nocive - moleste non tollerabili rispetto alle altre destinazioni insediate in adiacenza.
7. La coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal 'Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara', sue eventuali modifiche e integrazioni.

## 2 - DISCIPLINA ANTINQUINAMENTO E IGIENICO - SANITARIA

8. Tutte le costruzioni e gli impianti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere dotati di dispositivi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, di materiali solidi e liquidi di rifiuto; non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognatura:
   a) senza un preventivo piano d'impegno di urbanizzazione;
   b) senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti in relazione ai tipi e alla composizione chimica e organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti;
   c) senza la separazione, ove possibile, dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere); quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di m² 500, si dovrà provvedere - mediante appositi separatori - a convogliare le acque di prima pioggia - previo trattamento - nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti da esercitare anche con stoccaggio momentaneo, onde consentire il recapito nel sottosuolo e/o nelle acque superficiali e/o per irrigazione di aree verdi esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo;
   d) il RE specifica e dettaglia i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale smaltimento delle acque reflue.
9. Dovrà essere verificato, nelle aree agricole, nei punti di immissione delle acque di irrigazione e nei punti di scolo delle stesse, che i tassi d'inquinamento di sostanze di provenienza chimico-sintetica non superino quanto previsto dai limiti consentiti dalle vigenti leggi in materia.
10. Nel caso di interventi di completa ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti:
   a) appositi spazi, interni agli edifici e/o localizzati nell'area d'intervento, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti; le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario; compensano altre dotazioni previste;
   b) misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, verso l'esterno e/o verso l'interno, da attività o infrastrutture che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente;
   c) la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
11. Nel caso di interventi su aree ad originario uso produttivo e/o agricolo, dovrà essere prodotta dagli aventi titolo una certificazione attestante l'assenza di fenomeni di contaminazione del suolo e sottosuolo come condizione preliminare alla trasformazione urbanistica.

## 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI VEGETATIVI

12. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, su tutto il territorio comunale:
   a) non è consentito danneggiare o abbattere alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico; gli interventi sono subordinati ad autorizzazione rilasciata dagli Organi competenti;
   b) non è consentita l'introduzione intensiva di specie vegetali estranee all'ambiente;
   c) gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano d'intervento.
13. Parte integrante del progetto edilizio, in particolare nel caso di completa ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, è il progetto di sistemazione degli spazi aperti, consistente in:
   a) rilievo delle alberature d'alto fusto esistenti, loro riporto nelle planimetrie e, se richiesto, documentazione fotografica; gli interventi, per le parti in sottosuolo, devono rispettare tali alberature avendo cura di non offendere gli apparati radicali;
   b) organizzazione delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la delimitazione delle zone a coltivo e la definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate;
   c) formazione di aree permeabili a verde compresa, se del caso, la formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni;
   d) formazione di piantumazioni, in ragione di un <albero> ogni 250 mc di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale; le scelte arboree e arbustive vanno documentate.

testo in vigore

## 4 - DISCIPLINA PROGETTUALE DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

14. Il PRGC promuove la valorizzazione ambientale delle componenti urbane ed extraurbane e la progettazione sostenibile favorendo, in particolare, la bioarchitettura, il risparmio energetico, l'uso delle energie rinnovabili; con separati provvedimenti l'Amministrazione comunale predisporrà:
    a) incentivi/adeguamenti al regolamento di applicazione del contributo degli oneri di urbanizzazione;
    b) incentivi/sostegni alle soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, all'utilizzazione di materiali da costruzione classificati e/o certificati come ecologici, da recepire modificando/integrando l'articolato del RE.

testo in vigore

**Art. 4.3.1 Norme generali per la tutela ambientale**

---

1. Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione deriva da disposizioni di leggi vigenti e dal RE.
2. È fatto obbligo di tutelare gli stati ambientali positivi riabilitando gli stati critici attraverso la ricostruzione, in senso fisico, degli elementi venuti meno con particolare attenzione al suolo, alle acque, all'atmosfera, alla vegetazione, alle strutture insediative.
3. Nel rispetto delle prescrizioni progettuali dalle presenti norme, si assumono le seguenti definizioni:
   a) riqualificazione ambientale: azione finalizzata all'eliminazione degli elementi che provocano il degrado dell'ambiente in modo da ripristinare le condizioni che permettono lo sviluppo naturale;
   b) recupero ambientale: azione finalizzata alla ricostruzione dei luoghi degradati, ove non sia ipotizzabile un restauro ambientale, ovvero ove non sia più proponibile ricomporre la situazione naturale originale; da svolgere con riedificazione naturale utilizzando anche tecniche di ingegneria naturalistica;
   c) sistemazione ambientale: azione finalizzata alla valorizzazione complessiva del contesto di tipo naturale o seminaturale, quale la costituzione di piantumazioni (essenze arboree e arbustive), cortine e piantagioni, avendo cura, nel progetto di sistemazione, che dovrà garantire il controllo degli agenti climatici, contribuire al benessere e al comfort visivo degli utenti, di considerare:
      1) la varietà ed i tipi di essenze da mettere a dimora, con particolare attenzione al potenziale allergenico;
      2) l'ampiezza della zona protetta e l'altezza delle essenze;
      3) la larghezza ed i filari onde ovviare alle fallanze e ai danni degli alberi della cortina;
      4) la densità delle cortine;
      5) la disposizione delle cortine e delle essenze (casuale, parallele ortogonali alla direzione del vento dominante oppure con formazione di campi chiusi).

**1 - DISCIPLINA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE**

4. È fatto divieto di eseguire movimenti terra significativi quali rilevati, sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, colmate in assenza di titolo abilitativo suffragato da adeguati studi di carattere geotecnico; i livellamenti, gli spianamenti, le colmate, le bonifiche agrarie sono disciplinate dalle seguenti norme:
   a) sono consentite nelle aree agricole, non ricomprese in ambiti sottoposti a vincoli e/o tutele, ove sia ampiamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario in funzione della razionalizzazione ed efficienza della distribuzione irrigua e della rete degli scoli;
   b) non devono modificare consistentemente la morfologia esistente o alterare l'assetto idrogeologico dei luoghi e autorizzate ad una quota massima tendenzialmente non inferiore o superiore ai cm ± 50 dal piano medio di campagna esistente, con compensazione dei volumi e senza allontanamento dei materiali di risulta;
   c) non sono ammesse l'eliminazione e l'erosione di ripe e l'eliminazione di formazioni vegetali quali filari arborei, macchie o alberi isolati; è vietato l'interramento delle teste di fontanile.
5. Nei lotti liberi e/o nelle aree di pertinenza degli edifici, ricompresi nell'abitato, è consentito esercitare le sole pratiche colturali connesse e finalizzate alla coltivazione e manutenzione di orti, frutteti familiari e giardini.
6. Nelle aree agricole, a margine o prossime all'abitato, fatte salve le norme di polizia rurale e i prevalenti regolamenti in materia, qualsiasi attività colturale esercitata deve essere svolta con opportune cautele per evitare il determinarsi di situazioni igienico - sanitarie e/o nocive - moleste non tollerabili rispetto alle altre destinazioni insediate in adiacenza.
7. La coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal 'Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara', sue eventuali modifiche e integrazioni.

testo modificato

## 2 - DISCIPLINA ANTINQUINAMENTO E IGIENICO - SANITARIA

8. Tutte le costruzioni e gli impianti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere dotati di dispositivi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, di materiali solidi e liquidi di rifiuto; non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognatura:
   a) senza un preventivo piano d'impegno di urbanizzazione;
   b) senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti in relazione ai tipi e alla composizione chimica e organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti;
   c) senza la separazione, ove possibile, dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere); quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di m² 500, si dovrà provvedere - mediante appositi separatori - a convogliare le acque di prima pioggia - previo trattamento - nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti da esercitare anche con stoccaggio momentaneo, onde consentire il recapito nel sottosuolo e/o nelle acque superficiali e/o per irrigazione di aree verdi esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo;
   d) il RE specifica e dettaglia i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale smaltimento delle acque reflue.
9. Dovrà essere verificato, nelle aree agricole, nei punti di immissione delle acque di irrigazione e nei punti di scolo delle stesse, che i tassi d'inquinamento di sostanze di provenienza chimico-sintetica non superino quanto previsto dai limiti consentiti dalle vigenti leggi in materia.
10. Nel caso di interventi di completa ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti:
   a) appositi spazi, interni agli edifici e/o localizzati nell'area d'intervento, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti; le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario; compensano altre dotazioni previste;
   b) misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, verso l'esterno e/o verso l'interno, da attività o infrastrutture che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente;
   c) la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
11. Nel caso di interventi su aree ad originario uso produttivo e/o agricolo, dovrà essere prodotta dagli aventi titolo una certificazione attestante l'assenza di fenomeni di contaminazione del suolo e sottosuolo come condizione preliminare alla trasformazione urbanistica.

## 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI VEGETATIVI

12. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, su tutto il territorio comunale:
   a) non è consentito danneggiare o abbattere alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico; gli interventi sono subordinati ad autorizzazione rilasciata dagli Organi competenti;
   b) non è consentita l'introduzione intensiva di specie vegetali estranee all'ambiente;
   c) gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano d'intervento.
13. Parte integrante del progetto edilizio, in particolare nel caso di completa ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, è il progetto di sistemazione degli spazi aperti, consistente in:
   a) rilievo delle alberature d'alto fusto esistenti, loro riporto nelle planimetrie e, se richiesto, documentazione fotografica; gli interventi, per le parti in sottosuolo, devono rispettare tali alberature avendo cura di non offendere gli apparati radicali;
   b) organizzazione delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la delimitazione delle zone a coltivo e la definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate;
   c) formazione di aree permeabili a verde compresa, se del caso, la formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni;
   d) formazione di piantumazioni, in ragione di un <albero> ogni 250 mc di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale; le scelte arboree e arbustive vanno documentate.

testo modificato

## 4 - DISCIPLINA PROGETTUALE DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

14. Il PRGC promuove la valorizzazione ambientale delle componenti urbane ed extraurbane e la progettazione sostenibile favorendo, in particolare, la bioarchitettura, il risparmio energetico, l'uso delle energie rinnovabili; con separati provvedimenti l'Amministrazione comunale predisporrà:
    a) incentivi/adeguamenti al regolamento di applicazione del contributo degli oneri di urbanizzazione;
    b) incentivi/sostegni alle soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, all'utilizzazione di materiali da costruzione classificati e/o certificati come ecologici, da recepire modificando/integrando l'articolato del RE.

testo modificato

**Art. 4.3.4 Fasce di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna**

---

1. Il PRGC individua in cartografia la fascia di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna, già compreso negli elenchi delle acque pubbliche e sottoposto al vincolo paesaggistico (ex legge 421/85 ora art. 142 del D.lgs. 42/04).
2. La fascia di pertinenza paesistica è destinata alla conservazione dei particolari valori ambientali e naturalistici esistenti, alla difesa dell'assetto idrogeologico del territorio, allo sviluppo dei corridoi ecologici, al mantenimento delle aree agricole e di quelle boscate; in essa sono consentiti mirati interventi quali:
   a) attività agroforestali, naturalistiche, del tempo libero che non comportino significative modificazioni dello stato dei luoghi fatte salve le localizzazioni marginali;
   b) interventi necessari per la formazione di parchi ed aree attrezzate per il tempo libero che non comportino aree pavimentate prevalenti e con limitate strutture di servizio.
   c) interventi edilizi, limitatamente agli insediamenti esistenti lungo il tratto del corso d'acqua, ed ascrivibili a quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con particolare attenzione a non alterare lo stato dei luoghi.
3. I rimboschimenti, le piantumazioni e gli interventi di recupero di aree degradate, debbono avvenire esclusivamente mediante semina o impianto di specie autoctone.
4. In particolare, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nella fascia di pertinenza è fatto divieto di:
   a) aprire e coltivare nuove cave, fatte salve le esigenze di regimentazione del corso del torrente;
   b) danneggiare e distruggere vegetali di ogni specie e tipo, fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole;
   c) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole e forestali o della fruibilità pubblica delle aree;
   d) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici o di strutture stabili o temporanee che possano deteriorare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
   e) costruire nuove opere di recinzione dei fondi, se non con siepi a verde; deve comunque essere garantito il passaggio pedonale lungo la riva del corso d'acqua;
   f ) apporre qualsiasi elemento e/o struttura di tipo pubblicitario;
   g) le fasce di pertinenza sono da considerare quali aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).
5. Per la parte ricadente nel Piano Paesistico dell'ambito denominato 'Terrazzo di Novara - Vespolate', in sede di redazione del piano medesimo, dovranno essere approfondite le ammissibilità e le prescrizioni dei precedenti commi relazionandole a dette fasce di pertinenza paesista.

testo in vigore

**Art. 4.3.4 Fasce di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna**

---

1. Il PRGC individua in cartografia la fascia di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna, già compreso negli elenchi delle acque pubbliche e sottoposto al vincolo paesaggistico (ex legge ~~421~~ 431/85 ora art. 142 del D.lgs. 42/04).
2. La fascia di pertinenza paesistica è destinata alla conservazione dei particolari valori ambientali e naturalistici esistenti, alla difesa dell'assetto idrogeologico del territorio, allo sviluppo dei corridoi ecologici, al mantenimento delle aree agricole e di quelle boscate; in essa sono consentiti mirati interventi quali:
   a) attività agroforestali, naturalistiche, del tempo libero che non comportino significative modificazioni dello stato dei luoghi fatte salve le localizzazioni marginali;
   b) interventi necessari per la formazione di parchi ed aree attrezzate per il tempo libero che non comportino aree pavimentate prevalenti e con limitate strutture di servizio;
   c) interventi edilizi, limitatamente agli insediamenti esistenti lungo il tratto del corso d'acqua, ed ascrivibili a quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con particolare attenzione a non alterare lo stato dei luoghi.
3. I rimboschimenti, le piantumazioni e gli interventi di recupero di aree degradate, debbono avvenire esclusivamente mediante semina o impianto di specie autoctone.
4. In particolare, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nella fascia di pertinenza è fatto divieto di:
   a) aprire e coltivare nuove cave, fatte salve le esigenze di regimentazione del corso del torrente;
   b) danneggiare e distruggere vegetali di ogni specie e tipo, fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole;
   c) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole e forestali o della fruibilità pubblica delle aree;
   d) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici o di strutture stabili o temporanee che possano deteriorare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
   e) costruire nuove opere di recinzione dei fondi, se non con siepi a verde; deve comunque essere garantito il passaggio pedonale lungo la riva del corso d'acqua;
   f ) apporre qualsiasi elemento e/o struttura di tipo pubblicitario;
   g) le fasce di pertinenza sono da considerare quali aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92 (regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo).
5. Per la parte ricadente nel Piano Paesistico dell'ambito denominato 'Terrazzo di Novara - Vespolate', in sede di redazione del piano medesimo, dovranno essere approfondite le ammissibilità e le prescrizioni dei precedenti commi relazionandole a dette fasce di pertinenza paesista.
6. Per le aree localizzate lungo la Via Ubezio contrassegnate con il simbolo < o > ricadenti all'interno della fascia di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna valgono le disposizioni contenute nella destinazione d'uso di riferimento di cui agli artt. 3.4.3 e 3.5.2.

testo modificato

**Art. 4.3.9 Ambito denominato Terrazzo di Novara - Vespolate**

---

1. Il PRGC recepisce l'ambito di elevata qualità paesistico-ambientale, sottoposto a Piano Paesistico di competenza provinciale, denominato 'Terrazzo di Novara - Vespolate'.
2. All'ambito individuato dal PTP si riconoscono caratteri ambientali e paesistici di forte connotazione; la tutela è rivolta alla conservazione delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del terrazzo che costituisce l'unico elemento di rilievo nell'ampia pianura agricola novarese.
3. Nelle more di formazione del Piano Paesistico, si richiamano le norme di cui all'art. 2.6 delle NTA del PTP e, in particolare per la parte ricadente nel Comune di Nibbiola, le seguenti direttive e prescrizioni:
   - nell'attuazione del PRGC vigente, ogni trasformazione o intervento ricadente nell'ambito deve essere valutato con particolare attenzione alla conservazione degli elementi considerati fattori di caratterizzazione paesistica e alla tutela delle visuali degli elementi del patrimonio storico individuati dal PTP;
   - i progetti e i piani attuativi già previsti dal PRGC vigente, relativi ad interventi di nuova costruzione o ampliamenti di costruzioni esistenti connessi con mutamenti di destinazioni d'uso, consentiti all'interno del perimetro del Piano Paesistico, dovranno essere autorizzati con particolare attenzione per gli aspetti di 'compatibilità ambientale'; a corredo degli elaborati tecnici è richiesto un apposito studio di inserimento paesaggistico munito della necessaria documentazione fotografica;
   - ai sensi del comma 4° dell'art. 2.6 delle NTA del PTP, all'interno dell'ambito, si indicano, quali aree che rivestono caratteristiche di pregio tali da non consentire la trasformazione urbanistica, quelle classificate come 'aree destinate a ex parco agricolo' già ricomprese nel precedente piano;
   - in virtù della conosciuta valenza paesistico-ambientale, richiamate le prescrizioni del PTP, tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale;
   - gli interventi per l'inserimento di attività agrituristiche negli edifici rurali preesistenti localizzati nell'ambito, sono ammessi anche nelle more della redazione del Piano Paesistico, purché non comportino alterazione dei caratteri storici e morfologici degli insediamenti, nei limiti di intervento della ristrutturazione di tipo A, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni previste dal PRGC vigente;
   - sono sempre ammessi interventi per la messa in sicurezza di percorsi pedonali e ciclabili, in accordo con il 'Programma Provinciale delle piste ciclabili'.
4. Le previsioni del Piano Paesistico sono cogenti per il PRGC e immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
5. Entro il termine stabilito dal Piano Paesistico, il Comune conforma ed adegua il PRGC alle previsioni del Piano Paesistico stesso introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati.

testo in vigore

**Art. 4.3.9 Ambito denominato Terrazzo di Novara - Vespolate**

---

1. Il PRGC recepisce l'ambito di elevata qualità paesistico-ambientale, sottoposto a Piano Paesistico di competenza provinciale, denominato 'Terrazzo di Novara - Vespolate'.
2. All'ambito individuato dal PTP si riconoscono caratteri ambientali e paesistici di forte connotazione; la tutela è rivolta alla conservazione delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del terrazzo che costituisce l'unico elemento di rilievo nell'ampia pianura agricola novarese.
3. Nelle more di formazione del Piano Paesistico, si richiamano le norme di cui all'art. 2.6 delle NTA del PTP e, in particolare per la parte ricadente nel Comune di Nibbiola, le seguenti direttive e prescrizioni:
   - nell'attuazione del PRGC vigente, ogni trasformazione o intervento ricadente nell'ambito deve essere valutato con particolare attenzione alla conservazione degli elementi considerati fattori di caratterizzazione paesistica e alla tutela delle visuali degli elementi del patrimonio storico individuati dal PTP;
   - i progetti e i piani attuativi già previsti dal PRGC vigente, relativi ad interventi di nuova costruzione o ampliamenti di costruzioni esistenti connessi con mutamenti di destinazioni d'uso, consentiti all'interno del perimetro del Piano Paesistico, dovranno essere autorizzati con particolare attenzione per gli aspetti di 'compatibilità ambientale'; a corredo degli elaborati tecnici è richiesto un apposito studio di inserimento paesaggistico munito della necessaria documentazione fotografica;
   - ai sensi del comma 4° dell'art. 2.6 delle NTA del PTP, all'interno dell'ambito, si indicano, quali aree che rivestono caratteristiche di pregio tali da non consentire la trasformazione urbanistica, quelle classificate come 'aree destinate a ex parco agricolo' già ricomprese nel precedente piano;
   - in virtù della conosciuta valenza paesistico-ambientale, richiamate le prescrizioni del PTP, tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale;
   - gli interventi per l'inserimento di attività agrituristiche negli edifici rurali preesistenti localizzati nell'ambito, sono ammessi anche nelle more della redazione del Piano Paesistico, purché non comportino alterazione dei caratteri storici e morfologici degli insediamenti, nei limiti di intervento della ristrutturazione di tipo A, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni previste dal PRGC vigente;
   - sono sempre ammessi interventi per la messa in sicurezza di percorsi pedonali e ciclabili, in accordo con il 'Programma Provinciale delle piste ciclabili'.
4. Le previsioni del Piano Paesistico sono cogenti per il PRGC e immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
5. Entro il termine stabilito dal Piano Paesistico, il Comune conforma ed adegua il PRGC alle previsioni del Piano Paesistico stesso introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati.
6. Tenuto conto dell'approvazione del Piano Paesistico del Terrazzo Novara–Vespolate con Deliberazione del Consiglio provinciale n. 21 del 20.04.2009, sarà compito dell'Amministrazione adeguare il PRG al PPTNV; nelle more di tale adeguamento per le aree oggetto di modifica con Variante n. 1 (Aree residenziali configurate: scheda n. 04; Aree residenziali di trasformazione e completamento: schede n. 03, 07, 08; Aree residenziali di nuovo impianto: scheda n. 06 - PE04 e PE05, scheda n. 10 - PE02; Aree residenziali di riuso: scheda n. 11 - PC R01; Aree terziarie direzionali per servizi ambulatoriali: scheda n. 05 - PE09) in sede di intervento valgono le norme del Piano Paesistico, in particolare gli articoli 6, 7, 12, 14. Sarà compito dell'Organo comunale competente verificare la congruenza dei progetti e della Commissione locale per il paesaggio garantire il rispetto delle particolari disposizioni di carattere ambientale e paesistico.

testo modificato

**Art. 4.5.2 Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse**

---

1. Salvi i disposti di competenza della Regione e della Provincia contenuti nelle linee guida per l'applicazione della LR 31/00, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
2. Ai sensi dell'art. 6 della LR 31/00, le pratiche edilizie relative ad interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni della legge 46/90 s.m.i.
3. Per favorire la realizzazione di edifici energeticamente efficienti e per migliorare la qualità costruttiva e prestazionale degli stessi edifici, sono incentivate le soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
4. La pianificazione esecutiva, ed anche gli interventi diretti nel caso di edifici di nuova costruzione e di quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione importante, come definita dalla legge, dotati di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione, devono contenere:
   a) dettagliati studi relativi all'orientamento degli edifici da costruire per lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte di calore per il riscaldamento invernale (asse eliotermico);
   b) idonee soluzioni e strumenti d'intervento di tipo passivo che consentano di minimizzare gli effetti della radiazione solare estiva per garantire adeguato livello di confort (schermature delle superfici vetrate, inerzia termica delle strutture, miglioramento del sistema costruttivo).
5. Nel rispetto delle condizioni di cui sopra, ovvero con la realizzazione di edifici con adeguata inerzia e sfasamento termico, è possibile lo scorporo dal calcolo della superficie utile lorda (Sul), del volume edificato (V) e del rapporto di copertura (Rc) degli spessori di chiusure opache verticali e orizzontali nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti; i criteri di computo valgono anche per l'altezza massima (H), per le distanze fra gli edifici (D), dai confini (Dc), dalle strade (Ds), fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Attualmente le disposizioni vigenti hanno come riferimento il decreto 27.07.2005 in attuazione della legge 10/91 e la LR 13/07.

testo in vigore

**Art. 4.5.2 Inquinamento luminoso e corretto impiego delle risorse**

---

1. Salvi i disposti di competenza della Regione ~~e della Provincia~~ contenuti nelle linee guida per l'applicazione della LR 31/00, così come modificata dalla LR n. 3 del 09 febbraio 2018, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
2. Ai sensi dell'art. 6 della LR 31/00, nell'esame delle pratiche edilizie relative ad interventi di realizzazione di nuovi impianti di illuminazione, compresi quelli a scopo pubblicitario, nonché di ristrutturazione, ~~o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni della legge 46/90 s.m.i.~~ ivi comprese la modifica o l'estensione di impianti esistenti, gli organi tecnici comunali verificano la conformità alla normativa vigente degli impianti di illuminazione esterna correlati all'intervento.
3. Per favorire la realizzazione di edifici energeticamente efficienti e per migliorare la qualità costruttiva e prestazionale degli stessi edifici, sono incentivate le soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
4. La pianificazione esecutiva, ed anche gli interventi diretti nel caso di edifici di nuova costruzione e di quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione importante, come definita dalla legge, dotati di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione, devono contenere:
   a) dettagliati studi relativi all'orientamento degli edifici da costruire per lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte di calore per il riscaldamento invernale (asse eliotermico);
   b) idonee soluzioni e strumenti d'intervento di tipo passivo che consentano di minimizzare gli effetti della radiazione solare estiva per garantire adeguato livello di confort (schermature delle superfici vetrate, inerzia termica delle strutture, miglioramento del sistema costruttivo).
5. Nel rispetto delle condizioni di cui sopra, ovvero con la realizzazione di edifici con adeguata inerzia e sfasamento termico, è possibile lo scorporo dal calcolo della superficie utile lorda (Sul), del volume edificato (V) e del rapporto di copertura (Rc) degli spessori di chiusure opache verticali e orizzontali nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti; i criteri di computo valgono anche per l'altezza massima (H), per le distanze fra gli edifici (D), dai confini (Dc), dalle strade (Ds), fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Attualmente le disposizioni vigenti hanno come riferimento il decreto 27.07.2005 in attuazione della legge 10/91 e la LR 13/07.

testo modificato

| B | BENI STORICO - ARTISTICI, DOCUMENTARI: | | | ○ = bene vincolato con decreto<br>c.s. = centro storico-nucleo antico | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | categoria: | c.s. | diffusi |
| C.S.A.01 | Centro storico: interno al nucleo minore di antica formazione | | | | ● | |
| N.A.A.01 | Nucleo minore di antica formazione (a corona del centro storico) | | | | ● | |
| N.A.A.02 | Nucleo minore di origine rurale del complesso Schiavenza (cfr. B.A.A.02) | | | | | ● |
| | | | | | | |
| N.R.A.01 | Cascina Montarsello: | corte | bene di caratterizzazione da PTP | caratterizzazione | | ● |
| N.R.A.02 | Cascina La valle: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.03 | Cascina Castellana: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.04 | Cascina Vicaria: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.05 | Cascina Caldare: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.06 | Cascina Pascoli: | corte | | | | ● |
| N.R.A.07 | Cascina Dossi: | corte | | | | ● |
| N.R.A.08 | Cascina Romagnolo: | corte | | | | ● |
| N.R.A.09 | Cascina Gambarera: | semplice | bene di caratterizzazione da PTP | caratterizzazione | | ● |
| | | | | | | |
| B.A.A.01 | Castello (complesso): | | | riferim. territoriale | ○● | |
| B.A.A.02 | Cascina Schiavenza (complesso) e Oratorio di S. Antonio (annesso) | | | riferim. territoriale | ○ | ● |
| | | | | | | |
| B.B.B.01 | Chiesa di S. Caterina | | | riferim. territoriale | ● | |
| B.B.B.02 | Palazzo Municipale | | | riferim. territoriale | ● | |
| B.B.B.03 | Chiesa di S. Maria (cimitero) | | | caratterizzazione | | ● |
| B.B.B.04 | Chiesa di S. Vittore (via S. Vittore) | | | caratterizzazione | | ● |
| | | | | | | |
| B.C.A.01 | Edificio con toponimo 'brillatoio' (via Binotti) | | | caratterizzazione | | ● |
| | | | | | | |
| B.D.A.01 | Elementi di archeologia industriale: | | | - | - | - |
| | | | | | | |
| B.E.A.01 | Ambito urbano della piazza Genestrone e di parte della Via Codini (fronti) | | | caratterizzazione | ● | |
| B.E.A.02 | Pilone ingresso cimitero: pilastro su basamento | | | caratterizzazione | | ● |
| B.E.A.03 | Pilone lungo la SP n. 6 per Granozzo: edicola con dipinti murali | | | caratterizzazione | | ● |
| B.E.A.04 | Cappella con torre campanaria, in parte crollata, alla Cascina Dossi | | | caratterizzazione | | ● |
| B.E.A.05 | Via Ubezio-Gramsci, paramento murario, elementi stilistici, affresco e stemma | | | caratterizzazione | ● | |
| B.E.A.06 | Elementi significativi di edifici civili, industriali, rurali, manufatti, singole parti | | | caratterizzazione | ● | ● |
| | | | | | | |
| B.F.A.01 | Aree d'interesse archeologico (Montarsello in località ora detta 'sei moggia') | | | | | ● |
| B.F.A.02 | Aree di particolare concentrazione di relitti del paesaggio antico | | | - | - | - |
| B.F.A.03 | Tracce di antichi assetti centuriati | | | - | - | - |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| B | BENI STORICO - ARTISTICI, DOCUMENTARI: | | | ○ = bene vincolato con decreto<br>c.s. = centro storico-nucleo antico | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | categoria: | c.s. | diffusi |
| C.S.A.01 | Centro storico: interno al nucleo minore di antica formazione | | | | ● | |
| N.A.A.01 | Nucleo minore di antica formazione (a corona del centro storico) | | | | ● | |
| N.A.A.02 | Nucleo minore di origine rurale del complesso Schiavenza (cfr. B.A.A.02) | | | | | ● |
| | | | | | | |
| N.R.A.01 | Cascina Montarsello: | corte | bene di caratterizzazione da PTP | caratterizzazione | | ● |
| N.R.A.02 | Cascina La valle: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.03 | Cascina Castellana: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.04 | Cascina Vicaria: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.05 | Cascina Caldare: | semplice | | | | ● |
| N.R.A.06 | Cascina Pascoli: | corte | | | | ● |
| N.R.A.07 | Cascina Dossi: | corte | | | | ● |
| N.R.A.08 | Cascina Romagnolo: | corte | | | | ● |
| N.R.A.09 | Cascina Gambarera: | semplice | bene di caratterizzazione da PTP | caratterizzazione | | ● |
| | | | | | | |
| B.A.A.01 | Castello (complesso): | | | riferim. territoriale | ○● | |
| B.A.A.02 | Cascina Schiavenza (complesso) e Oratorio di S. Antonio (annesso) | | | riferim. territoriale | ○ | ● |
| | | | | | | |
| B.B.B.01 | Chiesa di S. Caterina | | | riferim. territoriale | ● | |
| B.B.B.02 | Palazzo Municipale | | | riferim. territoriale | ● | |
| B.B.B.03 | Chiesa di S. Maria (cimitero) | | | caratterizzazione | | ● |
| B.B.B.04 | Chiesa di S. Vittore (via S. Vittore) | | | caratterizzazione | | ● |
| | | | | | | |
| B.C.A.01 | Edificio con toponimo 'brillatoio' (via Binotti) | | | caratterizzazione | | ● |
| | | | | | | |
| B.D.A.01 | Elementi di archeologia industriale: | | | - | - | - |
| | | | | | | |
| B.E.A.01 | Ambito urbano della piazza Genestrone e di parte della Via Codini | | (fronti) | caratterizzazione | ● | |
| B.E.A.02 | Pilone ingresso cimitero: pilastro su basamento | | | caratterizzazione | | ● |
| B.E.A.03 | Pilone lungo la SP n. 6 per Granozzo: edicola con dipinti murali | | | caratterizzazione | | ● |
| B.E.A.04 | Cappella con torre campanaria, in parte crollata, alla Cascina Dossi | | | caratterizzazione | | ● |
| B.E.A.05 | Via Ubezio-Gramsci, paramento murario, elementi stilistici, affresco e stemma | | | caratterizzazione | ● | |
| B.E.A.06 | Elementi significativi di edifici civili, industriali, rurali, manufatti, singole parti | | | caratterizzazione | ● | ● |
| B.E.A.07 | Edificio facente parte del 'Castello di Nibbiola con parco e pertinenze' (via Marconi) | | | caratterizzazione | | ● |
| | | | | | | |
| B.F.A.01 | Aree d'interesse archeologico (Montarsello in località ora detta 'sei moggia') | | | | | ● |
| B.F.A.02 | Aree di particolare concentrazione di relitti del paesaggio antico | | | - | - | - |
| B.F.A.03 | Tracce di antichi assetti centuriati | | | - | - | - |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

testo modificato

NB: Gli estratti da 1 a 16 sono redatti su cartografia del PRG vigente con le parti oggetto di modifica contornate in rosso a linea continua per meglio evidenziarle.

| 01 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE
Art. 3.4.2




| 01 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE A VERDE PRIVATO
Art. 3.4.6

| 02 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE
E COMPLETAMENTO
Art. 3.4.3

LIMITE DELLE FASCE DI PERTINENZA
PAESISTICA DEL TORRENTE ARBOGNA
Art. 4.3.4



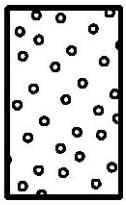

| 02 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE A VERDE PRIVATO
Art. 3.4.6

LIMITE DELLE FASCE DI PERTINENZA
PAESISTICA DEL TORRENTE ARBOGNA
Art. 4.3.4

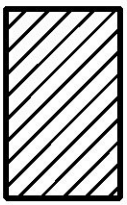
| 03 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE A VERDE PRIVATO
Art. 3.4.6



| 03 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE
E COMPLETAMENTO
Art. 3.4.3



| 04 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE
Art. 3.5.2

| 04 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE
Art. 3.4.2

AREE PER IMPIANTI URBANI:
Art. 3.2.3

iu

AREE TERZIARIE DIREZIONALI
PER SERVIZI AMBULATORIALI
Art. 3.5.5

AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE
Art. 3.5.2

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RICETTIVI
Art. 3.2.4

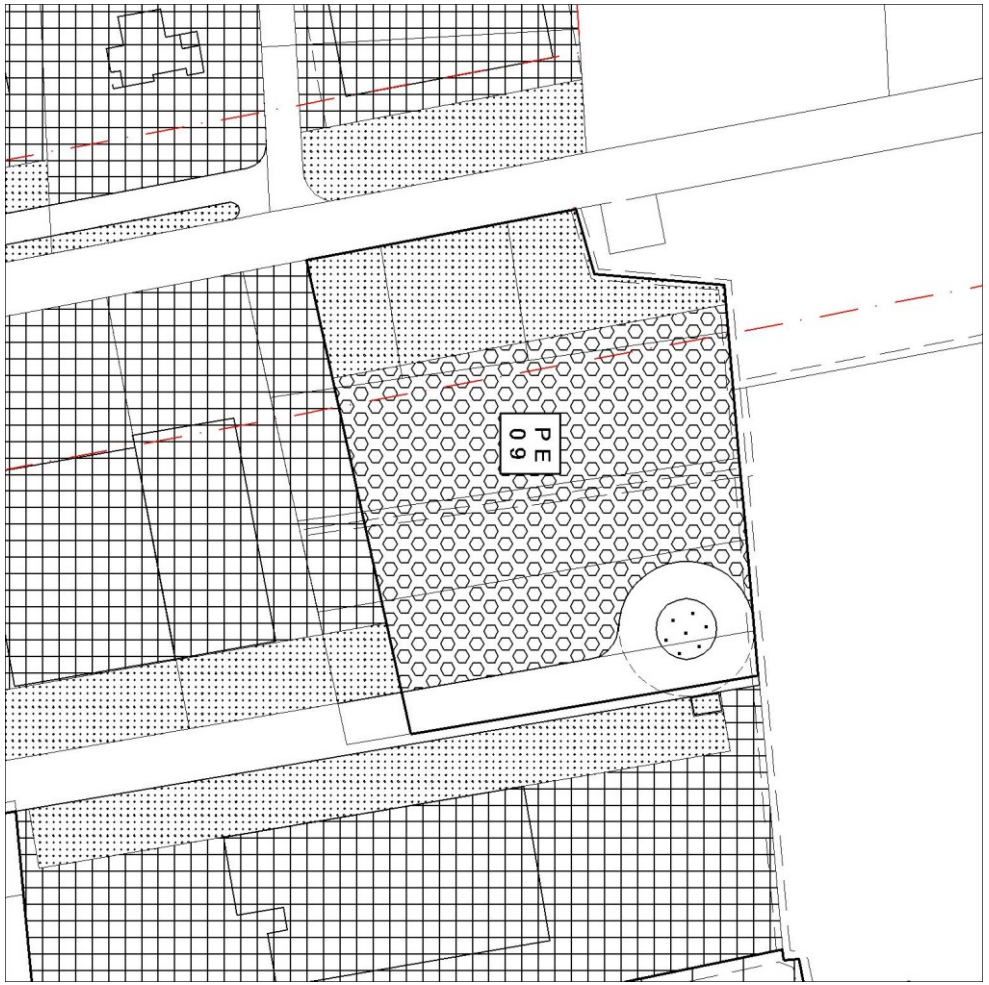
PERIMETRAZIONE DELLE AREE SOGGETTE
A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.) O
A PERMESSO CONVENZIONATO (P.C.)

PE
PC

AMBITO SOGGETTO A
PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A
PERMESSO CONVENZIONATO

05

PROGETTO




Scala 1:1500

AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO
Art. 3.5.3

PE
PC

AMBITO SOGGETTO A
PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A
PERMESSO CONVENZIONATO

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RICETTIVI
Art. 3.2.4

PEC
PCA

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO
IN CORSO DI ATTUAZIONE

05

ESISTENTE

Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500

| 06 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
Art. 3.4.4

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO

PERIMETRAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.) O A PERMESSO CONVENZIONATO (P.C.)

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO, PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
Art. 3.2.4




| 06 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
Art. 3.4.4

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO

PERIMETRAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.) O A PERMESSO CONVENZIONATO (P.C.)

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO, PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
Art. 3.2.4

| 07 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE
E COMPLETAMENTO
Art. 3.4.3

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO

PE PC

PERIMETRAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.) O A PERMESSO CONVENZIONATO (P.C.)

| 07 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE
E COMPLETAMENTO
Art. 3.4.3

| 08 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO Art. 3.4.3

AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE Art. 3.5.2

LIMITE DELLE FASCE DI PERTINENZA PAESISTICA DEL TORRENTE ARBOGNA Art. 4.3.4




| 08 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO Art. 3.4.3

AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE Art. 3.5.2

AREE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE A PARTICOLARE NORMATIVA Art. 3.4.3., 3.5.2

LIMITE DELLE FASCE DI PERTINENZA PAESISTICA DEL TORRENTE ARBOGNA Art. 4.3.4

| 09 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO
a = AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI b = AREE PER ATTREZZATURE DEL TEMPO LIBERO E SPORT
Art. 3.2.5




| 09 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO,
PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
Art. 3.2.4

| 10 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO,
PER L'ISTRUZIONE m = MATERNA
Art. 3.2.4




| 10 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
Art. 3.4.4

## 11 ESISTENTE

Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500

AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE
Art. 3.4.2

AREE RESIDENZIALI DI RIUSO
Art. 3.4.5

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO IN CORSO DI ATTUAZIONE




## 11 PROGETTO

Scala 1:1500

AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE
Art. 3.4.2

AREE RESIDENZIALI DI RIUSO
Art. 3.4.5

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO

PERIMETRAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.) O A PERMESSO CONVENZIONATO (P.C.)

| 12 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE
E COMPLETAMENTO
Art. 3.4.3

| 12 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE
Art. 3.4.2

| 13 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE
Art. 3.4.2

AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO IN CORSO DI ATTUAZIONE

PEC PCA



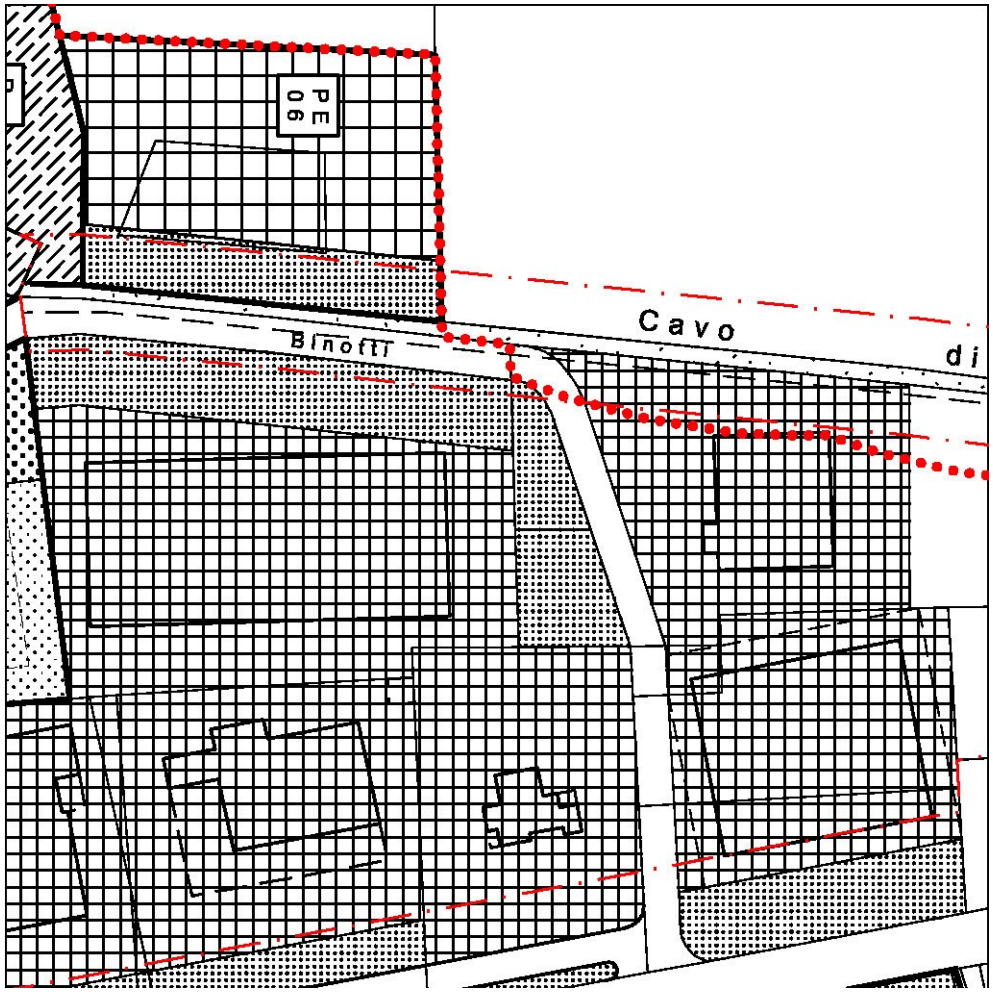

| 13 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE
Art. 3.4.2

AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE
Art. 3.5.2

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RICETTIVI
Art. 3.2.4

14 PROGETTO




Scala 1:1500

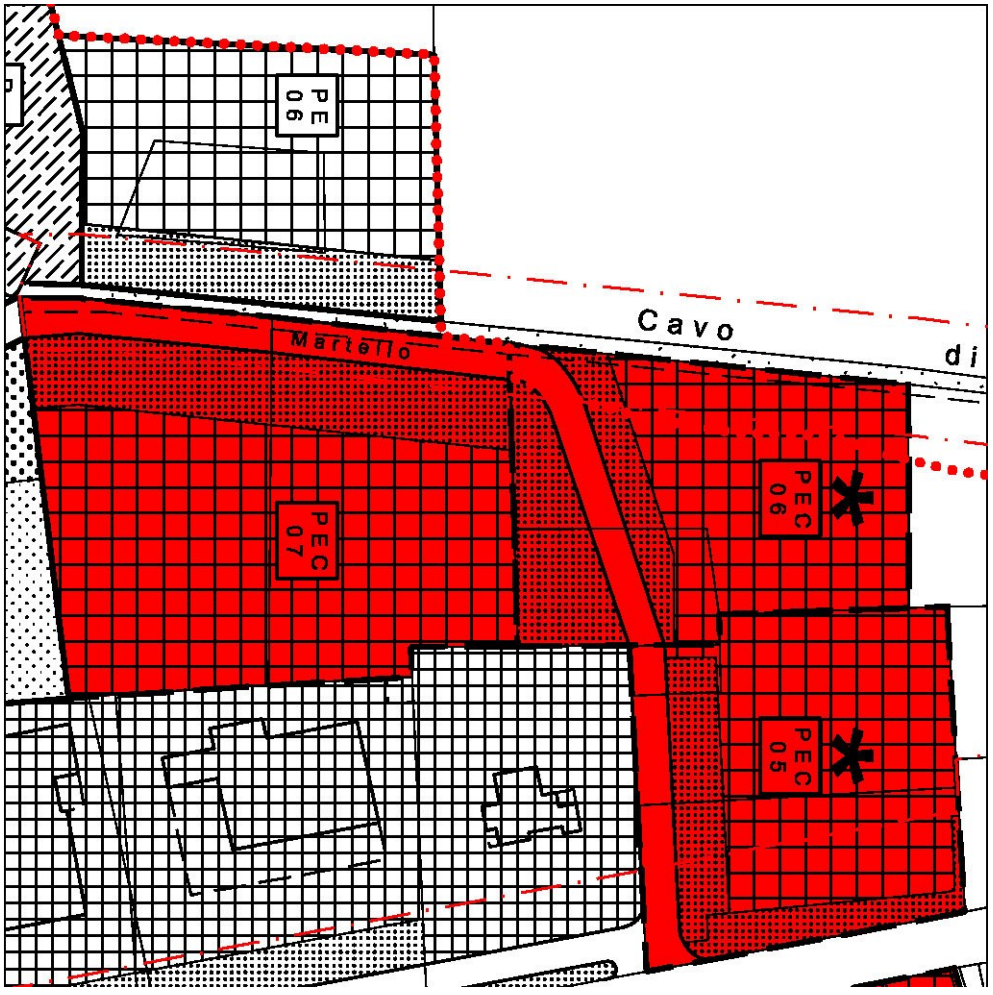
AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO
Art. 3.5.3

PE
PC
AMBITO SOGGETTO A
PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A
PERMESSO CONVENZIONATO

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RICETTIVI
Art. 3.2.4

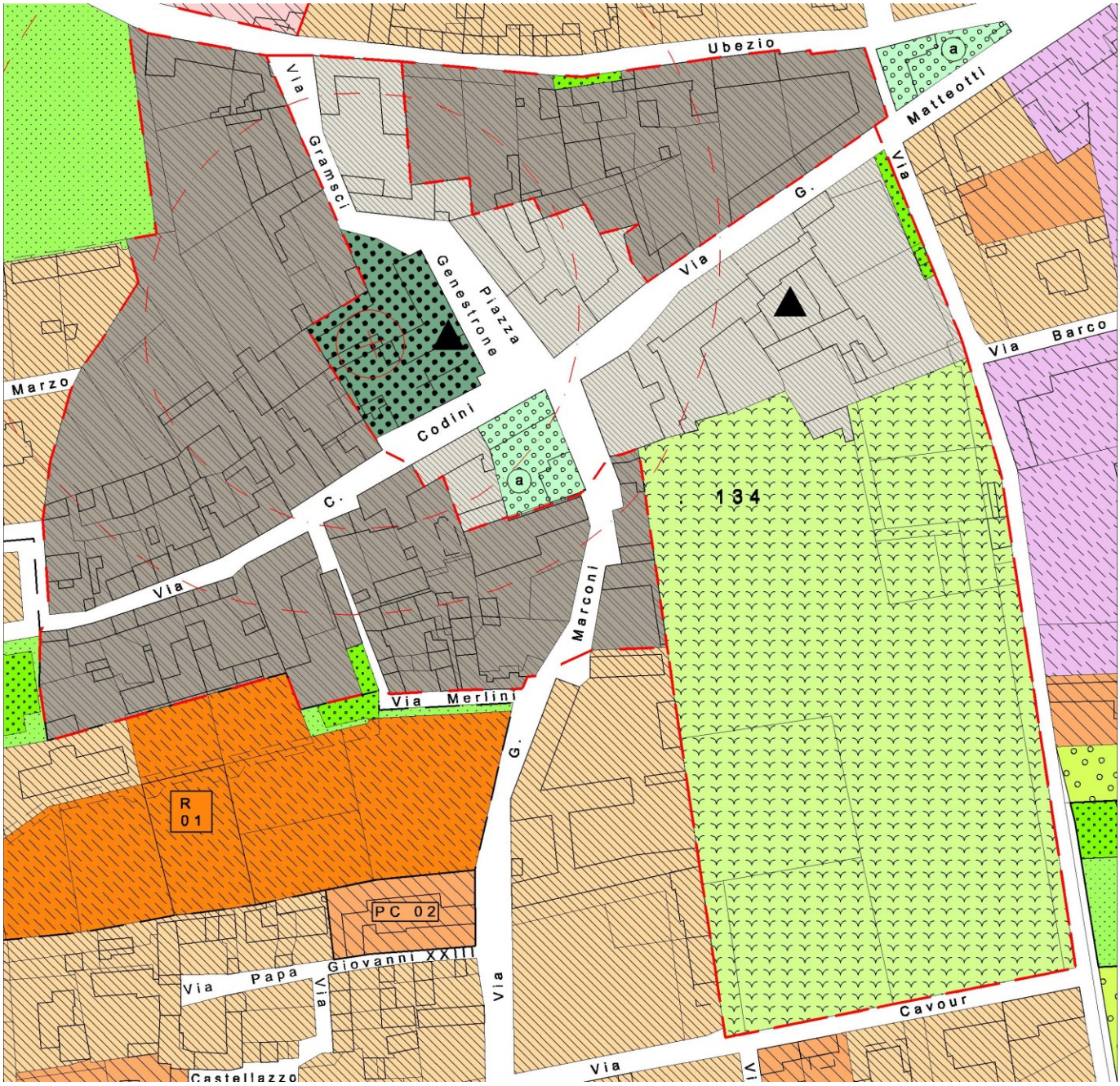
PEC
PCA
AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA O A PERMESSO CONVENZIONATO
IN CORSO DI ATTUAZIONE

14 ESISTENTE




Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500

| 15 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 | **Estratto non in scala** |
|---|---|---|---|



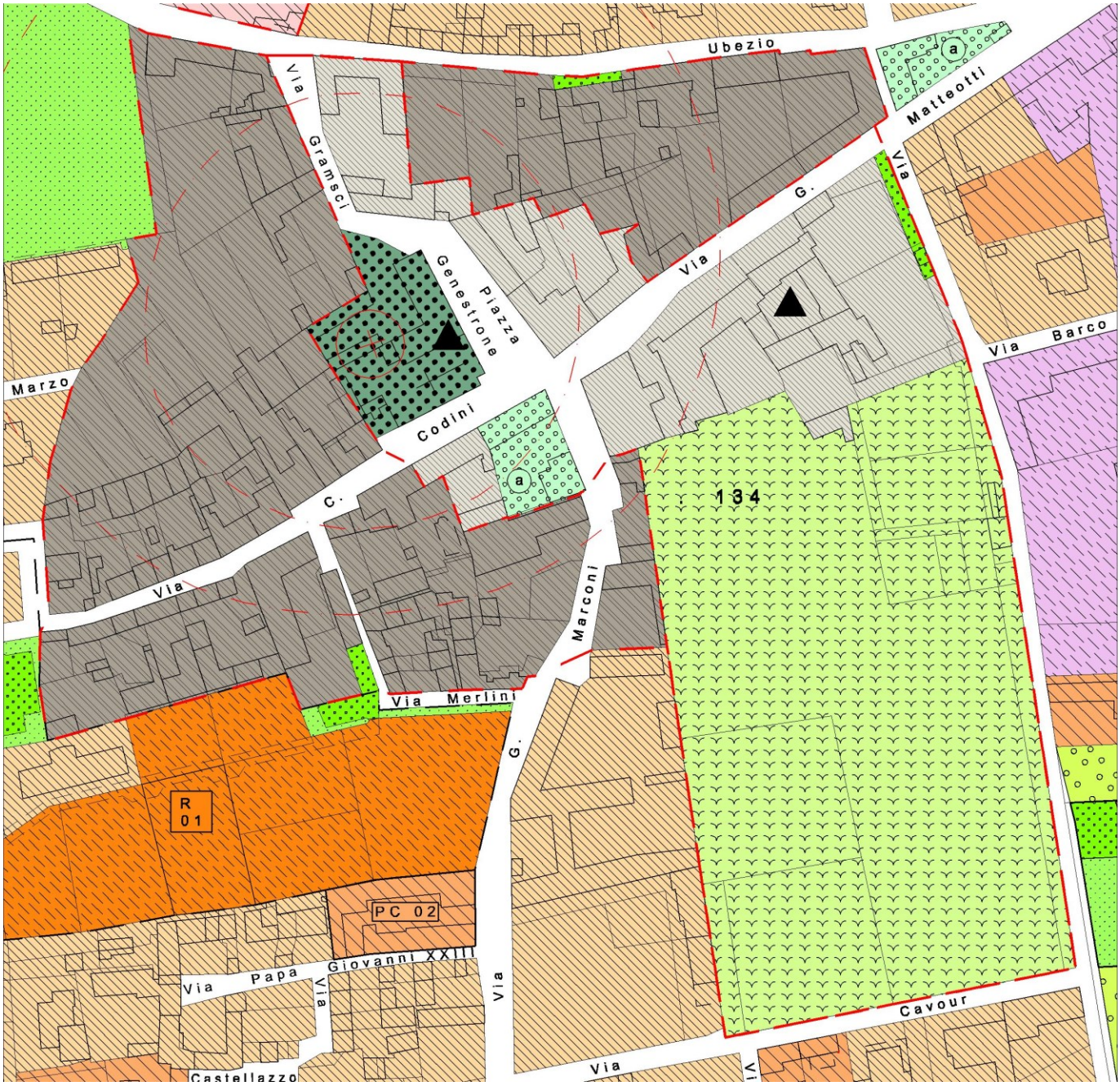

AREE DEL NUCLEO MINORE
DI ANTICA FORMAZIONE
Art. 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3,3.7

AREE DEL CENTRO STORICO
Art. 3,3.1, 3,3.2, 3,3.7

PERIMETRO DEL CENTRO STORICO E
DEI NUCLEI ANTICHI

PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

| 15 | PROGETTO | Stralcio Tav. P 03 | Estratto non in scala |
|---|---|---|---|




AREE DEL CENTRO STORICO
Art. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.7

AREE DEL NUCLEO MINORE
DI ANTICA FORMAZIONE
Art. 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3,3.7

PERIMETRO DEL CENTRO STORICO E
DEI NUCLEI ANTICHI

PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

| 16 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 03 Scala 1:1500 |
|---|---|---|

| 16 | PROGETTO | Scala 1:1500 |
|---|---|---|

EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE E DOCUMENTARIO (Art. 3.3.7)
(Vedi repertorio di cui all' Art. 4.3.2)

| 16 | ESISTENTE | Stralcio Tav. P 06 Scala 1:5000 |
|---|---|---|

EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO - AMBIENTALE E DOCUMENTARIO (Art. 3.3.7.)
(Vedi repertorio e livelli di classificazione di cui all' Art. 4.3.2)

SIGLE IDENTIFICATIVE DEI BENI PAESISTICI, AMBIENTALI, STORICI E DOCUMENTARI
(Vedi repertorio all. A e B di cui all' Art. 4.3.2)

A.A.A.01




| 16 | PROGETTO | Scala 1:5000 |
|---|---|---|

EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO - AMBIENTALE E DOCUMENTARIO (Art. 3.3.7.)
(Vedi repertorio e livelli di classificazione di cui all' Art. 4.3.2)

SIGLE IDENTIFICATIVE DEI BENI PAESISTICI, AMBIENTALI, STORICI E DOCUMENTARI
(Vedi repertorio all. A e B di cui all' Art. 4.3.2)

A.A.A.01