

---

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI VERBANIA  
COMUNE DI MACUGNAGA

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
VIARIANTE PARZIALE N°27

---

committente :  
COMUNE DI MACUGNAGA

---

area di sviluppo e fase di progetto:  
PROGETTO PRELIMINARE

---

tipologia elaborato  
NORME DI ATTUAZIONE  
Estratto delle NTA con gli articoli n°29,35,36,51 e  
58 oggetto di variante

---

codice elaborato  
118\_04\_C\_0717\_01\_PP



SCALA -

00	21/07/17	Prima versione

---

data  
LUGLIO 2017

---

progettazione:



**STUDIO RIPAMONTI**  
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)  
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352  
e-mail ripamontistudio@tin.it

Il testo seguente costituisce l'oggetto della variante di P.R.G.

Ai fini del raffronto tra P.R.G. vigente e P.R.G. in variante sono evidenziate con colore giallo le parti di testo aggiunte e con linea continua le parti di testo soppresse.

## ART. 29

### FASCE DI RISPETTO PER LA RETE VIARIA

\* Le aree comprese in dette zone sono destinate a costituire fasce di protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1/4/1968. Devono essere mantenute nella utilizzazione attuale o sistemate adeguatamente a verde e a parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili. Possono essere ammessi chioschi e distributori di carburante nonché, a giudizio insindacabile del Dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, ove nominata, ad attrezzature per il gioco all'aperto e simili.

\* Nella fascia di rispetto della strada statale sono consentiti i fabbricati ANAS necessari alla manutenzione e gestione delle strade. Tali fabbricati devono essere piccole strutture a carattere tecnologico, prevalentemente temporanee; oltreché direttamente dall'ANAS, tali fabbricati possono essere realizzati anche dalle società che gestiscono la manutenzione delle strade; dovranno comunque essere smantellati o demoliti, quando non più necessari alla manutenzione delle strade, e ripristinati i luoghi.

\* Su tali aree non sono, di norma, ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti, sono ammesse esclusivamente opere di restauro, risanamento, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

\* Per gli edifici rurali esistenti e non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la trasformazione a destinazione a residenza temporanea, nel rispetto delle caratteristiche formali originarie.

~~\* Non è ammesso l'attraversamento di tali aree con strade o in genere con accessi veicolari al servizio delle aree adiacenti, ad esclusione di quelli esistenti o previsti dal P.R.G., e di attraversamenti pedonali.~~

\* L'Amministrazione, per fondati motivi, può con apposita delibera di C.C., decidere l'apertura di nuovi accessi **per tracciati e/o piste agro-silvo-forestali**, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.. Le aree comprese in dette zone sono computabili ai fini della edificabilità delle aree limitrofe.

\* Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti in tale fascia di rispetto sono autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

**ART. 35**  
**CLASSE RS/S1 - AREE RESIDENZIALI SATURE**  
**DI MODESTE DIMENSIONI**

\* Parametri urbanistici ed edilizi

1) Destinazioni ammesse:

Punti 23a - 23b - 23c - 23d - 23e1 - 23e2 - 23e3 dello art. 4 delle N.T.A.

Servizi pubblici e privati di interesse pubblico, in quanto compatibili con la prevalente funzione abitativa dell'area.

**Parcheeggi e aree per la sosta dei veicoli da utilizzare in funzione del soddisfacimento di standard, norme di settore o fabbisogni derivanti da funzioni presenti o previste all'interno o nel raggio di m. 300 dall'area destinata anche diverse da quelle ammesse al punto 1) comma 1 sopra.**

Destinazioni escluse: vedi punto 23 dell'art. 4 delle N.T.A.

2) Interventi edilizi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione di tipo A e di tipo B
- incremento tecnico funzionale per risanamento igienico-funzionale entro il 10% dell'esistente
- ampliamenti e/o sopraelevazioni solo per edifici uni-bifamigliari, entro il 20% dell'esistente, senza aumento del n° delle unità abitative, con un minimo di 25 mq. per ogni unità abitativa; tali ampliamenti non possono essere utilizzati per aumentare il numero di abitazioni esistenti
- sugli edifici destinati in tutto o in parte ad uso ristorante sono ammessi ampliamenti non superiori al 100% della superficie di calpestio a tale uso destinata alla data di adozione delle presenti Norme, tale ampliamento non potrà essere realizzato nelle porzioni dei lotti ricompresi nelle classi IIIb3 e IIIb4 .

Tale ampliamento è limitato al piano terreno e può raggiungere il rapporto di copertura sul lotto di pertinenza di 1/2.

Qualora non sia possibile l'ampliamento, perché è già superato il rapporto di copertura di 1/2, ed il fabbricato o parte di esso si presenta ad un solo piano fuori terra, è consentita la sopraelevazione con destinazione a ristorante della parte di edificio esistente elevato ad 1 piano f.t.

Il Permesso di Costruire è subordinato ad atto di impegno al mantenimento della destinazione a ristorante per almeno 10 anni, trascritto a spese del Concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.

Limitatamente alle località di Borca, Isella, Fornarelli, Pestarena è ammesso l'ampliamento del 100% del volume esistente, solo se finalizzato alla utilizzazione a ricettività turistica, alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, come definiti ai punti 24c1 - 23e1 - 25d - 23e2 dell'art. 4 delle presenti norme.

Il Permesso di Costruire è subordinato ad atto di impegno al mantenimento della destinazione a ricettività turistica per almeno 10 anni, trascritto a spese del Concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.

- demolizione senza ricostruzione.

3) Parametri edilizi:

Rc            ¼ o esistente se superiore  
                 ½ limitatamente ai ristoranti

Hf            11,30 m (3 piani fuori terra di cui uno costituito da sottotetto abitabile) o esistente se

	superiore;
Dc	5,00 m (vedi anche art. 48)
Ds	5,00 m da strade carrabili pubbliche o esistente se inferiore; 3,00 m da strade solo pedonabili senza previsione di ampliamento
D	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Gli ampliamenti volumetrici ammessi possono essere realizzati mantenendo l'allineamento esistente anche se a distanze inferiori da strade e confini, nel rispetto dei limiti minimi fissati dal Codice Civile.

- 4) Parametri urbanistici: nessuno
- 5) Strumenti attuativi: Permesso di Costruire singolo
- 6) Prescrizioni particolari:

Le autorimesse esistenti alla adozione delle presenti Norme, costituite da box prefabbricati, accessori di fabbricati uni-bi-trifamigliari dovranno essere rivestite in tronchi di legno compreso antone di ingresso e copertura a falde, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico.

I manufatti accessori, tettoie, legnaie, etc., aperti su meno di tre lati e realizzati prima del 04/03/1999 (Adozione "Preliminare" di P.R.G.C. Vigente) sono da ritenersi "volumi esistenti" a norma del Regolamento Edilizio approvato con D.C. n° 77/89, e pertanto risanabili, ristrutturabili e/o utilizzabili come volumetrie, anche accorpabili all'edificio di cui sono pertinenze, nei limiti e prescrizioni delle presenti Norme.

## ART. 36

### CLASSE RS/S2 - AREE RESIDENZIALI SATURE A CARATTERE PLURIFAMIGLIARE

\* Parametri urbanistici ed edilizi:

- 1) Punti 23a - 23b - 23c - 23d - 23e1 - 23e2 - 23e3 dello art. 4 delle N.T.A.

Servizi pubblici e privati di interesse pubblico, in quanto compatibili con la prevalente funzione abitativa dell'area.

Parcheggi e aree per la sosta dei veicoli da utilizzare in funzione del soddisfacimento di standard, norme di settore o fabbisogni derivanti da funzioni presenti o previste all'interno o nel raggio di m. 300 dall'area destinata anche diverse da quelle ammesse al punto 1) comma 1 sopra.

Destinazioni escluse: vedi punto 23 dell'art. 4 delle N.T.A.

- 2) Interventi edilizi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione di tipo A e di tipo B
- incremento tecnico funzionale per risanamento igienico-funzionale entro il 10% dell'esistente
- sugli edifici destinati in tutto o in parte ad uso ristorante sono ammessi ampliamenti non superiori al 100% della superficie di calpestio a tale uso destinata alla data di adozione delle presenti Norme. Tale ampliamento è limitato al piano terreno e può raggiungere il rapporto di copertura sul lotto di pertinenza di 1/2. Qualora non sia possibile l'ampliamento, perchè, è già superato il rapporto di copertura di 1/2, ed il fabbricato o parte di esso si presenta ad un solo piano fuori terra, è consentita la sopraelevazione con destinazione a ristorante della parte di edificio esistente elevato ad 1 piano f.t. Il Permesso di Costruire è subordinato ad atto di impegno al mantenimento della destinazione a ristorante per almeno 10 anni, trascritto a spese del Concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.
- demolizione senza ricostruzione.

- 3) Parametri edilizi:

Rc  $\frac{1}{4}$  o esistente se superiore

Hf 11,30 m (3 piani fuori terra di cui uno costituito da sottotetto abitabile) o esistente se superiore;

Dc 5,00 m (vedi anche art. 48)

Ds 5,00 m da strade carrabili pubbliche o esistente se inferiore; 3,00 m da strade solo pedonabili senza previsione di ampliamento

D 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

- 4) Parametri urbanistici: Pp = 1 mq/10 mc limitatamente per gli edifici non ad uso residenziale e/o attività compatibili, per i quali è prevista la modificazione a destinazione residenziale e/o attività compatibile.

- 5) Strumenti attuativi: Permesso di Costruire singolo

- 6) Prescrizioni particolari:

Le autorimesse esistenti alla adozione delle presenti Norme, costituite da box prefabbricati, accessori di fabbricati uni-bi- trifamigliari dovranno essere rivestite in tronchi di legno compreso antone di ingresso e copertura a falde, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico.

I manufatti accessori, tettoie, legnaie, etc., aperti su meno di tre lati e realizzati prima del 04/03/1999 (Adozione "Preliminare" di P.R.G.C. Vigente) sono da ritenersi "volumi esistenti" a norma del regolamento Edilizio approvato con D.C. n° 77/89, e pertanto risanabili, ristrutturabili e/o utilizzabili come volumetrie, anche accorpabili all'edificio di cui sono pertinenze, nei limiti e prescrizioni delle presenti Norme.

## ART. 51

### CLASSE EP/B AREE AGRICOLE, AGRO-PASTORALI E BOSCHIVE

\* Le destinazioni previste in queste zone sono indicate al punto 26 dell'articolo 4 delle presenti norme.

\* Il P.R.G. è attuato a mezzo di intervento diretto (singolo Permesso di Costruire)

\* Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 16° comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 15° comma;
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'articolo 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

\* L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

\* Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28/1/77, n.10.

\* E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

\* Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun Permesso di Costruire.

\* I titoli abilitativi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

\* Tutti gli altri titoli previsti dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

\* Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

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

\* In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

\* Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

\* Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 9° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

\* Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

\* E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dal Consiglio Comunale con apposite deliberazioni.

\* Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

\* Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 15° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

\* E' ammessa la costruzione di attrezzature agricole, quali stalle, silos, serre, magazzini, edifici per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, solo alle imprese agricole considerate insediamenti civili, così come definiti dalla "Deliberazione del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 08/05/1980 (G.U. n° 130 del 14/05/1980) titolata: "Definizione prevista dall' ultimo comma dell'art. 17 della L. 24/12/1979 n° 630, delle imprese agricole da considerarsi insediamenti civili".

Si riporta tale definizione: sono considerati insediamenti civili le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d) imprese di cui ai precedenti punti a), b), c) che esercita no anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo"

\* Le attrezzature agricole, di cui sopra, non sono soggette a parametri edificatori eccetto quelli relativi a distanze, e distacchi, e rapporto di copertura ed altezze massime, che devono comunque essere rispettati:

Ds	10,00 metri
Dc	5,00 metri
Rc	1/3
Hf	8,00 m al colmo

\* Le stalle, le concimaie ed ogni altra attrezzatura di raccolta delle deiezioni animali di nuova costruzione devono essere distanti dalle altrui abitazioni non meno di *metri 20* ml 50; i porcili inoltre non devono distare meno di metri 20 anche dalla abitazione del proprietario e m. 50 da abitazioni altrui; infine le stalle devono distare almeno ml 50 e le porcaie m. 200 dalle residenze e ml 25 dall'abitazione del conduttore."

\* Sulle attrezzature agricole esistenti a distanza inferiore dalle residenze previste per quelle di nuova costruzione sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamenti sino al 50% della superficie lorda di pavimento esistente a condizione che ciò non riduca la distanza dalle residenze più vicine e l'ampliamento venga realizzato sul lato opposto alle residenze da salvaguardare.

\* Gli ampliamenti ammessi per attrezzature agricole e abitazioni rurali, devono comunque rispettare i seguenti parametri edificatori:

Dc	5,00 m o esistente se inferiore
----	---------------------------------

Rc 1/3

Ds 10,00 m

Hf 8,00 m al colmo per le attrezzature agricole; 10,15 m (3 piani fuori terra di cui uno costituito da sottotetto abitabile) o esistente se superiore per le residenze rurali;

\* In tali aree sono ammessi inoltre gli interventi collegati alla preminente attività turistica cui è legata l'economia del Comune; in particolare tali interventi si possono così individuare:

- impianto di risalita,
- piste sciabili,
- stazioni di partenza o arrivo,
- attrezzature di servizio e di ristoro ad esse connesse,
- rifugi alpini.

\* Interventi relativi ad attrezzature di servizio e ristoro e rifugi alpini nelle aree ricadenti in classi IIIa, IIIb3 e IIIb4 sono ammessi unicamente su fabbricati già esistenti, escludendo la realizzazione di nuovi fabbricati a carattere permanente.

\* Le attrezzature sopra ammesse devono rispettare prescrizioni e limitazioni fissate all'art. 53 delle presenti norme.

\* E' proibita la recinzione dei terreni di cui alle lettere d) ed e) del 10° comma del presente articolo; i terreni a coltura di cui alle lettere a), b), c) possono essere recintati lasciando uno spazio di attraversamento del fondo esterno alla recinzione non inferiore a metri 1,50.

\* Tali aree possono essere recintate anche se in fascia di rispetto stradale, purché sia rispettato un arretramento di almeno m. 3,00 dal ciglio stradale; in presenza di muri di contenimento con altezza superiore a m. 2,00 possono essere rilasciati, su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, provvedimenti abilitativi per l'esecuzione di recinzioni a distanze inferiori, anche sopra i muri di contenimento, previa autorizzazione, ove necessaria, dell'ente proprietario dei muri stessi.

\* Il tracciato di tale spazio di attraversamento è fissato dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su parere conforme della Commissione Edilizia, ove nominata, in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

\* Il Consiglio Comunale può disporre l'apertura di nuove ~~strade agricole~~ strade e piste agro-silvo-pastorali o l'ampliamento di quelle esistenti non previste in ~~anche non indicate~~ sulle cartografie di P.R.G., approvando il relativo progetto preliminare ai sensi del D.P.R. 327/2001 art. 19 e s.m.i., purché queste ~~use~~ ~~abbia~~ siano finalizzate esclusivamente all'esercizio di attività compatibili con le destinazioni d'uso del presente articolo ~~carattere agricolo; tali tracciati non possono essere aperti al transito di autovetture e automezzi non necessari all'attività agricola, se non a seguito di specifica variante di P.R.G.~~

Si precisa che è consentita la realizzazione di piste agro-silvo-pastorali su tutto il territorio per funzioni di accesso ai fondi e agli edifici di origine rurale, di svolgimento di attività agrozootecniche, di esecuzione degli interventi selvicolturali connessi con la gestione attiva del popolamenti forestali, di svolgimento di attività economiche connesse alla conservazione dell'ambiente e dell'assetto idrogeologico, di manutenzione e riuso del patrimonio immobiliare esistente, di realizzazione di infrastrutture e impianti.

La progettazione dell'opera dovrà essere attenta a valutare, oltre gli aspetti costruttivi, anche quelli di adeguatezza per gli aspetti di prestazioni funzionali e di inserimento ambientale, ponderando le scelte anche dal punto di vista selvicolturale, agronomico e naturalistico e ponendo attenzione alla salvaguardia e valorizzazione delle emergenze storico-culturali o naturali quali: esemplari arborei che spiccano per rarità, dimensione e portamento, elementi importanti per la biodiversità, costruzioni di interesse storico o culturale, massi erratici, zone umide ecc.).

Gli interventi di nuova costruzione e manutenzione straordinaria di viabilità agro-silvopastorale sono soggetti alla richiesta delle autorizzazioni ai sensi del vincolo idrogeologico e del vincolo ambientale, secondo i modi previsti dalla legge. Qualora l'opera ricadesse su aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC / ZPS), in assenza di un apposito Piano di Gestione, è richiesta la Valutazione di Incidenza dell'opera.

La gestione del transito dovrà essere disciplinata ai sensi della normativa vigente.

Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di strade e piste agro-silvo-pastorali è subordinata alla verifica di congruità rispetto al contenuto di elaborati geologici di analisi e di progetto di piano di cui al P.R.G.C. vigente.

Sono fatti salvi l'art. 30 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e i dettami delle normative di settore vigenti.

La progettazione delle piste dovrà essere effettuata nel rispetto dell'equilibrio idro-geomorfologico ed ambientale dei luoghi e ponendo particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- limitazione della modificazione della morfologia del suolo;
- privilegio del recupero della viabilità esistente;
- rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona;
- piano viabile lastricato in pietra e/o asfaltato solo per brevi tratti e per dimostrate esigenze determinate dalle condizioni morfo-topografiche locali e/o dalla necessità di regimare le acque superficiali.

Il transito lungo i tracciati agro-silvo-pastorali dovrà essere regolamentato ai sensi delle norme vigenti che disciplinano gli interventi da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.

\* Per quanto non previsto od in contrasto con le presenti norme, valgono le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**ART. 58**  
**SP/3 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

\* Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, se non per la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati **di uso pubblico** secondo le prescrizioni e modalità seguenti.

\* Sugli edifici esistenti all'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione.

\* Sulle aree del presente articolo è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico a raso o pluriplano (entroterra e fuori terra). E' ammessa a seguito di parere favorevole dell'A.C. per gli aspetti funzionali e ambientali, la realizzazione di parcheggi privati interrati con soprastanti parcheggi pubblici e/o di uso pubblico; la superficie lorda massima destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico non può essere inferiore a quella indicata con tale destinazione sulle tavole di P.R.G.

\* Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto con la specificazione dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 (con la specificazione prevista dal 5° comma del medesimo articolo).

\* Sull'area contrassegnata con la sigla "P CP" (Opaco) è prevista la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta di "campers".

\* La realizzazione di detta area attrezzata per la sosta di "campers" (P CP) dovrà avvenire assicurando le seguenti misure di mitigazione ed inserimento ambientale:

- formazione di "quinte" vegetali con alberi di alto fusto autoctoni e arbusti dell'ambiente ripariale autoctono lungo la parte fluviale dell'Anza all'interno di una congrua fascia di rispetto finalizzata a mitigare la vista dalla sponda sinistra;
- interruzione della continuità degli stalli destinati ai camper ed ai relativi dehors con alberature autoctone di alto fusto attraverso la formazione di macchie alberate ed evitando la formazione di filari continui estranei al paesaggio locale;
- organizzazione degli stalli secondo geometrie prive di sequenzialità continue e rettilinee;
- formazione di ampie zone prative all'interno dell'area;
- formazione di recinzioni secondo le modalità previste dalle presenti norme evitando la formazione di siepi con andamento "artificiale" (rettilineo e squadrato).

\* Ai sensi dell'art. 17, comma 8°, lettera b) della L.R. 56/1977, gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione di aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non costituiscono variante del P.R.G. e sono assunti dal Comune con Deliberazione Consigliare, purchè non sia ridotta la superficie complessiva prevista dal P.R.G. con destinazione di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.

\* Ai sensi dell'ultimo capoverso del punto 4 dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sulle aree classificate SP/3 dal P.R.G. è ammesso, in alternativa alla acquisizione delle aree da parte della Pubblica Amministrazione, il mantenimento della proprietà privata del suolo con assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio, disciplinato con convenzione approvata dalla Giunta Comunale.

La convenzione è corredata di progetto esteso all'intera area individuata come SP/3 dal P.R.G.

\* La convenzione dovrà prevedere:

- la disciplina dell'uso pubblico dell'area a parcheggio;
- l'eventuale previsione di forme di uso riservato del parcheggio a copertura di standard specifici per insediamenti o parti di insediamenti con destinazione d'uso terziaria;
- la copertura da parte dei soggetti privati dei costi per la realizzazione del parcheggio e delle sue parti accessorie;

- le garanzie finanziarie relative ai costi di realizzazione a carico dei soggetti privati;
- i tempi per la realizzazione e l'entrata in funzione del parcheggio;
- le modalità di controllo da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto e della esecuzione delle opere;
- le modalità di manutenzione e gestione delle opere;
- il trasferimento gratuito al Comune dell'area e delle opere alla scadenza del periodo convenzionale (stabilito per una durata massima di 90 anni) o l'opzione a favore del Comune per l'acquisizione dell'area durante il periodo di validità della convenzione;
- le sanzioni a carico dei soggetti privati in caso di inosservanza degli impegni convenzionali;
- il mantenimento degli obblighi convenzionali in caso di trasferimento della proprietà.

\* In sede di convenzionamento per l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio, dovranno essere adottate le seguenti cautele:

- a) in caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, si invita a prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti verificando che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi che possano vegetare ed insediare sul posto, per altro circondato da alta naturalità da salvaguardare, specie alloctone esotiche già presenti in Piemonte quali, tra le altre: robinia, ailanto, quercia rossa, ciliegio tardivo, ambrosia, *Fallopia japonica*, *Reynoutria japonica*, *Buddleja davidii*;
- b) per eventuali ripristini, si suggerisce il ricorso ad assenze arbustive ed arboree che, oltre ad una documentata provenienza locale, si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali. Si richiede che la progettazione definitiva / esecutiva degli eventuali interventi di recupero e/o ripristino ambientale dei nuovi parcheggi in variante sia sottoposta in via preventiva all'Agenzia scrivente per le valutazioni di competenza;
- c) si invita ad eseguire gli abbattimenti e la rimozione di vegetazione solo dopo avere verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva dell'avifauna;
- d) al fine di preservare il cotico erboso, si raccomanda il rispetto scrupoloso dei criteri e delle modalità di gestione atti a conservare l'esistente e riposizionarlo al termine dei lavori (zollatura), ogni qualvolta ciò sia fattibile, come preliminarmente indicato nell'elab. VPA/17.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale ravvisi l'opportunità (per limitatezza della dimensione, per idoneità alla localizzazione e/o per interesse pubblico) di sostituire la realizzazione di aree per servizi sociali di cui al comma 1 dell'art.21 della L.R. n. 56/77 con l'equivalente "monetizzazione", si potrà procedere attraverso deliberazione della Giunta Comunale, sulla base di un apposito Regolamento da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, da adottarsi secondo le previsioni di cui all'art.21 comma 4bis della L.R.56/77; tale monetizzazione, quale importo commisurato all'acquisizione dei suoli da parte della PA e dei relativi costi di realizzazione) deve essere sufficiente a garantire al Comune (ed alla collettività) la copertura dei costi per la realizzazione delle medesime attrezzature e servizi pubblici di pari quantità e qualità in altre aree.

E' consentito attribuire l'uso esclusivo di posti auto su aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico, ai fini del rispetto del fabbisogno determinato come standard o per specifiche norme di settore, a soggetti che ne facciano richiesta attraverso deliberazione della Giunta Comunale e la sottoscrizione di un'apposita convenzione che preveda:

- la scadenza del diritto di uso esclusivo stabilito per una durata massima di 90 anni;
- la corresponsione di un canone annuale di uso determinato attraverso un apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale;
- la garanzia di manutenzione dell'area oggetto del diritto d'uso nelle condizioni originarie fino a scadenza.

Resta in ogni caso fatta salva la possibilità, su richiesta dei privati interessati la possibilità di realizzare parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie, da disciplinare con apposito regolamento, e stipula di relativa convenzione che preveda:

- la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
  - il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
  - i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
  - i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali adempimenti.