

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
COMUNE DI ARIZZANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
legge 17.08.1942 n.1150
legge regionale 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.

Variante Parziale n. 1
ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. Art. 17 comma 5
al PRGC approvato con D.G.R. 5 settembre 2016 n. 33-3893

Elaborato "A"

Modifica alle norme tecniche di attuazione

OTTOBRE 2018

Si riportano di seguito le modifiche apportate alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

1. **All'Art. 1 “Applicazione del Piano Regolatore Generale e elenco degli elaborati”, alla fine dell'articolo sono aggiunti i seguenti paragrafi:** Sono fatte salve le prescrizioni in materia sismica di cui alla D.G.R. n.11-13058 del 19/01/2010 ed alla D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 e s.m.i.. In ordine al cosiddetto **trasferimento di cubatura** ovvero all'istituto introdotto dall'art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n.106, che per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, aggiunge all'art. 2643 del codice civile, il punto 2-bis) che sottopone a trascrizione “i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”, prendendo atto che in giurisprudenza la cessione di cubatura è un istituto utilizzabile in sede di rilascio di permesso di costruire e la giurisprudenza amministrativa, nonché quella penale, è concorde nel ritenere che essa sia utilizzabile in determinate condizioni, si introduce all'art. 37 delle presenti N.T.A. un apposito paragrafo che disciplini i casi in cui il Piano Regolatore Generale Comunale ammette tale istituto onde evitare che la sua applicazione determini un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico vigente.

Il nuovo testo completo dell'art. 1 è quindi il seguente:

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) ED ELENCO ELABORATI.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. del Piemonte 5 Dicembre 1977 n.56 e s.m.i., l'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G., indicate negli elaborati grafici e nel presente testo di norme di attuazione.

Le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.R.G. prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica ed edilizia contenuta in altri regolamenti comunali, che conservano la loro efficacia per tutte le parti non in contrasto con il P.R.G.

Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta nella scala a maggior dettaglio.

Le indicazioni grafiche e le norme contenute negli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) previsti dal P.R.G., dovranno essere coerenti con esso, pur introducendo più specifiche e dettagliate prescrizioni non previste dallo strumento urbanistico generale.

L'applicazione del P.R.G. è assicurata tramite la istruttoria degli uffici competenti sui progetti relativi alle richieste di permesso di costruire e la relativa vigilanza sul territorio, nonché dall'attività della Commissione edilizia (C.E.) che esercita le funzioni di consulenza all'ufficio istruttore con compiti di verifica e controllo delle modificazioni del suolo e del patrimonio edilizio.

Il PRGC dovrà comunque verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NdA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli artt. 7,8,9,10,11,18bis e 18ter delle NdA del PTR approvato con D.C.R. n.388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il PPR, adottato con D.G.R. n.53-11975 del 4.8.2009 e riadottato con D.G.R n.20-1442 del 18.05.2015, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lgs. n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 3,13,14,15,16,18,23,26,33 e 39 delle NTA del PPR, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso di cui all'art. 143, comma 1, lettera b, del Codice stesso riportate nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte, Prima Parte, all'interno della sezione "Prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Tutte le aree normate sono comunque soggette alla preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo e, in caso di limitazioni idrogeologiche, vige la prevalenza degli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché il rispetto delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica, relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza", riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto...,lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia, di cui al D.P.R. n.380 del 06.06. 2001 e s.m.i.

Sono fatte salve le prescrizioni in materia sismica di cui alla D.G.R. n.11-13058 del 19/01/2010 ed alla D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 e s.m.i.

In ordine al cosiddetto **trasferimento di cubatura** ovvero all'istituto introdotto dall'art. 5 d.l. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n.106, che per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, aggiunge all'art. 2643 del codice civile, il punto 2-bis) che sottopone a trascrizione "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale", prendendo atto che in giurisprudenza la cessione di cubatura è un istituto utilizzabile in sede di rilascio di permesso di costruire e la giurisprudenza amministrativa, nonché quella penale, è concorde nel ritenere che essa sia utilizzabile in determinate condizioni, si introduce all'art. 37 delle presenti N.T.A. un apposito paragrafo che disciplini i casi in cui il Piano Regolatore Generale Comunale ammette tale istituto onde evitare che la sua applicazione determini un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico vigente.

2. All'art. 15 all'inizio della pagina 15/2 sono aggiunti i seguenti paragrafi: Sono inoltre fatte salve le prescrizioni del D.L. n.285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 485 del 16/12/1992 e s.m.i..

All'interno del perimetro dei centri e dei nuclei abitati, in fregio alle strade individuate alle lettere "E" e "F" dal Regolamento sopra citato, è ammessa la costruzione di manufatti accessori di cui all'art. 7 delle presenti NTA, limitatamente alle autorimesse ed ai depositi attrezzi in

allineamento ai fabbricati esistenti, fermo restando l'arretramento di m.1,50 previsto per le recinzioni.

Il nuovo testo dell'art. 15 è quindi il seguente:

ART. 15 - SEDI STRADALI

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le aree occupate dalle sedi stradali esistenti o in progetto.

Il P.R.G. classifica le strade secondo le tipologie assunte nel Piano Regionale delle comunicazioni e dei trasporti della Regione Piemonte di cui alla D.C.R. del 19 Dicembre 1979 n°532-8700.

Sono previsti i seguenti tipi:

STRADA A - Esterna o interna ai centri abitati, con funzione di distribuzione capillare del traffico;

STRADA B - di distribuzione urbana primaria e di collegamento tra centri urbani o insediamenti;

STRADA C - di collegamento intercomunale con caratteristiche di controllo delle immissioni ed uscite di traffico.

Per ognuno dei tipi di strada sopra elencati, vengono prescritte la larghezza della sezione totale, il numero di corsie, la larghezza della banchina o del marciapiede, l'arretramento delle recinzioni e delle edificazioni dal ciglio, le fasce di rispetto all'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G.

Le previsioni relative agli arretramenti si applicano esclusivamente alle strade pubbliche e alle strade assoggettate ad uso pubblico.

Nella seguente tabella sono riepilogati i sopradetti valori, distinti per tipo di strada e per tipo di destinazione d'uso dell'area indicata dal P.R.G.:

CLASSIFICAZIONE DELLA STRADA IN P.R.G.	CLASSIFICAZIONE EX D.P.R. 495/92	LARGHEZZA MINIMA DELLA CARREGGIATA	N' DELLE CORSIE	LARGHEZZA MINIMA DELLE BANCHINE O DEL MARCIAP.	ARRETRAMENTO DAL CONFINE STRADALE				
					ALL'INTERNO DEI CENTRI ABIT.		ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABIT.		
					PER RECINZIONI	PER EDIFICAZIONE	PER RECINZIONI	PER EDIFICAZIONE CASI (1)	PER EDIFICAZIONE CASI (2)
		m.	n'	m.	m.	m.	m.	m.	m.
A	F	5.50	2	0.75 x 2	1.50	5.50	3.00	5.50	20.00
B	E	6.00	2	1.00 x 2	1.50	7.50			
	C						3.00	10.00	30.00
C	E	7.50	2	1.50 x 2	1.50	7.50			
	C						3.00	10.00	30.00

(1) - Aree edificabili in P.R.G. con concessione semplice e aree comprese in S.U.E. in vigore alla data del D.P.R. 495/1992.-

(2) - Tutti gli altri casi.-

Per quanto non specificatamente evidenziato e/o in contrasto, valgono le prescrizioni del D.L. 285/92 e del D.P.R. 495/92 successivamente integrato con D.P.R. 147/93 e D.L. 360/93.

Sono inoltre fatte salve le prescrizioni del D.L. n.285 del 30/04/1992 “Nuovo codice della strada” e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 485 del 16/12/1992 e s.m.i..

All'interno del perimetro dei centri e dei nuclei abitati, in fregio alle strade individuate alle lettere “E” e “F” dal Regolamento sopra citato, è ammessa la costruzione di manufatti accessori di cui all'art. 7 delle presenti NTA, limitatamente alle autorimesse ed ai depositi attrezzi in allineamento ai fabbricati esistenti, fermo restando l'arretramento di m.1,50 previsto per le recinzioni.

Le aree destinate alle sedi stradali e ai loro allargamenti fino al momento della loro utilizzazione e le aree di arretramento delle recinzioni possono essere utilizzate esclusivamente per la formazione di allargamenti dei marciapiedi, per la realizzazione di aree di parcheggio e per la sistemazione di superfici verdi, ove opportuno, alberate.

Gli edifici ed i manufatti ricadenti entro le fasce di rispetto possono essere soggetti esclusivamente ad interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, D ed MD; inoltre gli edifici rurali, ad uso residenziale, possono essere oggetto di aumenti di volume non superiori al 20% della cubatura esistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Sono ammesse entro tali spazi le costruzioni relative alle attrezzature per l'erogazione del carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico.

Il posizionamento esatto delle sedi stradali, degli incroci e degli svincoli sarà definito in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura; lievi modificazioni dei tracciati indicati sulle tavole di P.R.G. potranno essere ammesse purchè all'interno comunque delle fasce di rispetto indicate dalle tavole del P.R.G. e dalle presenti norme.

Su tutte le strade comunali e sulla strada provinciale sono ammessi gli accessi carrai. I cancelli di ingresso (e tutte le altre strutture di chiusura o di impedimento all'accesso) dovranno essere arretrati di almeno m.5,00 dal filo esterno del piano viabile eccetto nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Resta comunque facoltà del Comune sentita la commissione tecnico-edilizia e i propri uffici competenti, di non ammettere la realizzazione di nuovo accesso carraio qualora sussistano obiettivi motivi di pericolosità ed intralcio alla pubblica viabilità.

Il P.R.G. rimanda ad uno studio specifico sul miglioramento della viabilità carrabile e pedonale, sia all'interno dei N.A.F. che del centro abitato, nonchè dei percorsi pedonali storici individuati con la colorazione marrone nelle tavole di piano, il cui fine sarà quello di valutare la forma, i materiali, la dimensione dei percorsi, nonchè la necessità per alcuni tratti, della formazione di nuovi marciapiedi, compatibilmente con la larghezza delle carreggiate stradali esistenti e con le caratteristiche peculiari dei siti.

Tali percorsi a carattere naturalistico che congiungono parti di territorio caratterizzate dalla presenza di vaste aree verdi pubbliche o private dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- non sarà di norma modificato il calibro attuale del percorso, salvo giustificate eccezioni da parte dell'U.T.C. ;

- la pavimentazione sarà naturale (terra battuta, ciottoli in pietra, ...)
- eventuali cambi di quota del percorso potranno avere gradini con alzate in pietra grezza infisse al suolo
- eventuali barriere perimetrali potranno essere solo in legno, di disegno semplice e tradizionale
- eventuali elementi illuminanti dovranno avere pali in legno infissi al suolo e corpi illuminanti in sommità di fattura semplice e tradizionale

3. All'art. 23 “ Aree libere interstiziali entro il territorio urbano” al paragrafo “Destinazioni d'uso” è aggiunto al secondo capoverso il seguente testo:

Nelle aree libere interstiziali poste all'interno della perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati è consentita anche la costruzione di autorimesse sempre secondo le indicazioni del art. 7 e conformemente all'art. 37.

Il nuovo testo dell'art. 23 è quindi il seguente:

ART. 23 - AREE LIBERE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO.

definizione

Sono le aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel perimetro del territorio urbano, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi esistenti o previsti del tipo residenziale, produttivo, terziario o pubblico, rappresentate sulle tavole del P.R.G. in scala 1:1000 come territorio ad uso agricolo (retino bianco), ma limitatamente ai casi di aree completamente circondate da aree edificate o da strade.

destinazioni d'uso

A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, frutteto e/o colture di altra natura, con possibilità edificatoria limitata soltanto alla nuova costruzione di accessori secondo le indicazioni dell'art. 7 delle presenti norme. limitatamente a depositi di attrezzi da giardino e le serre per colture vegetali.

Nelle aree libere interstiziali poste all'interno della perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati è consentita anche la costruzione di autorimesse sempre secondo le indicazioni del art. 7 e conformemente all'art. 37.

Ai fini del decoro dell'ambiente urbano è fatto divieto di innalzare tettoie o altri manufatti con caratteristiche di precarietà .

L'amministrazione comunale può imporre la rimozione di qualsiasi elemento che ritenga non conforme al decoro urbano.

4. All'art.37 "Norme particolari e transitorie" in fondo all'articolato si aggiunge il seguente testo: CESSIONE DI CUBATURA

La cessione o trasferimento di cubatura è quello schema contrattuale che prevede che un lotto avente una capacità edificatoria (area di decollo) possa cederla ad un altro lotto (area di atterraggio) a condizione che tale trasferimento venga effettuato a norma di Codice civile e trascritto nell'apposito registro con le seguenti limitazioni:

-Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione residenziale e cioè: Aree edificate esistenti (AER), aree residenziali a saturazione (ARS) e Aree di completamento residenziale (ACR);

- Tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione per i quali vige una dettagliata e specifica normativa che prescinde dagli indici fondiari e non è altresì applicabile alle aree agricole, né ad altre zone di piano non espressamente citate al punto precedente;

- Il trasferimento di volumetria rappresenta di fatto una deroga agli indici di densità fondiaria propri della singola area ed in tal senso vengono posti i seguenti limiti quantitativi:

1. Per le aree edificate con il criterio dell'indice fondiario pari a 0,6 mc./mq. l'incremento di indice fondiario conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare il 30%, rimanendo quindi nel limite posto per i Comuni al di sotto dei 10.000 abitanti pari a 3mc/mq consentito dall'art. 23 della L.R. 56/77. (If max = 0,78 mc./mq);
2. Per analogia anche per le aree edificate con il criterio della cubatura "una Tantum" pari a 450 mc a prescindere dall'estensione del lotto di pertinenza, l'incremento di cubatura conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare l'indice fondiario di 0,78 mc/mq.

- Tale opportunità non si potrà cumulare con deroghe o benefici consentiti da altre normative regionali o nazionali;

- Il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga ad altri parametri edilizi od urbanistici quali le altezze massime, il rapporto di copertura, ecc. vigenti nelle singole zone urbanistiche;

- Al fine di quantificare l' "effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti" si stabilisce in 500 metri la distanza massima ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", misurata in linea d'aria tra le particelle catastali interessate;

- Non sarà ammesso il trasferimento di cubatura di aree che avranno acquisito diritti edificatori a seguito di approvazione di varianti urbanistiche successive al vigente Piano Regolatore Generale.

Il nuovo testo dell'art. 37 è quindi il seguente:

ART. 37 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Per edifici e impianti pubblici, il Consiglio Comunale può derogare alle prescrizioni del P.R.G. per quanto concerne i parametri stabiliti dalle presenti N.A. con le procedure previste dalla legge 1357 del 21/12/1955.

Dal momento dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, fino alla sua approvazione definitiva da parte della Regione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della legge 1902/1952 e 517/1966 e secondo le prescrizioni dell'art. 58 della L.R. 56/77.

L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni rilasciate in contrasto, per le quali non sia stato dato inizio ai lavori e per quanto non sia stato eseguito entro tre anni da tale inizio.

CESSIONE DI CUBATURA

La cessione o trasferimento di cubatura è quello schema contrattuale che prevede che un lotto avente una capacità edificatoria (area di decollo) possa cederla ad un altro lotto (area di atterraggio) a condizione che tale trasferimento venga effettuato a norma di Codice civile e trascritto nell'apposito registro con le seguenti limitazioni:

-Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione residenziale e cioè: Aree edificate esistenti (AER), aree residenziali a saturazione (ARS) e Aree di completamento residenziale (ACR);

- Tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione per i quali vige una dettagliata e specifica normativa che prescinde dagli indici fondiari e non è altresì applicabile alle aree agricole, né ad altre zone di piano non espressamente citate al punto precedente;

- Il trasferimento di volumetria rappresenta di fatto una deroga agli indici di densità fondiaria propri della singola area ed in tal senso vengono posti i seguenti limiti quantitativi:

3. Per le aree edificate con il criterio dell'indice fondiario pari a 0,6 mc./mq. l'incremento di indice fondiario conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare il 30%, rimanendo quindi nel limite posto per i Comuni al di sotto dei 10.000 abitanti pari a 3mc/mq consentito dall'art. 23 della L.R. 56/77. (If max = 0,78 mc./mq);
4. Per analogia anche per le aree edificate con il criterio della cubatura "una Tantum" pari a 450 mc a prescindere dall'estensione del lotto di pertinenza, l'incremento di cubatura conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare l'indice fondiario di 0,78 mc/mq.

- Tale opportunità non si potrà cumulare con deroghe o benefici consentiti da altre normative regionali o nazionali;

- Il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga ad altri parametri edilizi od urbanistici quali le altezze massime, il rapporto di copertura, ecc. vigenti nelle singole zone urbanistiche;

- Al fine di quantificare l'"*effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti*" si stabilisce in 500 metri la distanza massima ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", misurata in linea d'aria tra le particelle catastali interessate;

- Non sarà ammesso il trasferimento di cubatura di aree che avranno acquisito diritti edificatori a seguito di approvazione di varianti urbanistiche successive al vigente Piano Regolatore Generale.