Regione Piemonte
Provincia di Novara

COMUNE DI ARMENO

VARIANTE PARZIALE N.16
art.17 comma 5 L.R. 56/77 s.m.i.
PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
approvato con D.G.R. n.69-5520 del 22-04-1991
e successiva
VARIANTE GENERALE COMUNALE
approvata con D.G.R. n. 59-13883 del 18-11-1996

titolo elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE
(stralcio)

in carattere rosso le modifiche e integrazioni apportate con la presente variante
art.14, comma 1, punto 4, L.R. 56/1977 s.m.i.

fase:

PROGETTO DEFINITIVO

data:
giugno 2021

consulenza geologica:

STUDIO GEOLOGICO
CERRI • PERAZZOLI

Tel. Fax. 0322/58228
Via Villa Ombrosa, 2
28010 Nebbiuno (NO)
e-mail:percerri@intercom.it

consulenza valutazione ambientale:

ZANETTA dott. arch. Elisa Lucia
Via Domenico Savio n. 34
28021 BORGOMANERO

Progetto preliminare
D.C.C. n.2 del 5 marzo 2021

Pubblicazione dal 11 marzo 2021 al 10 aprile 2021

Approvazione Provincia
Decreto Presidente Provincia n. 68 del 20 maggio 2021

Progetto Definitivo
D.C.C. n.__ del _____

il progettista

il responsabile
del procedimento

(omissis)

ART. 11 NORME RELATIVE AGLI USI RESIDENZIALI

Per la definizione dei tipi e delle modalità di intervento e dei relativi parametri sono state individuate nell'ambito degli usi residenziali le seguenti aree:

(omissis)

R4 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
Trattasi di aree interne residue o in frangia agli insediamenti esistenti dotate di opere di urbanizzazione o per le quali ne è prevista la dotazione.

Tipi di intervento ammessi:
nuova costruzione (NC) secondo le destinazioni d'uso ammesse e compatibili nelle aree residenziali.

Modalità di intervento:
Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Obbligo di convenzionamento ai sensi del comma 4 dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. ove indicato in cartografia con la sigla C.C.

Parametri:

- Densità fondiaria (IF) - 0,60 mc/mq
- Altezza massima (H) - 7,50 m
- Rapporto di Copertura (Rc) - 30%
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m o secondo la tabella di cui all'allegato B per quanto riguarda le distanze dalle strade
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m

Dovrà essere garantita la dotazione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art.2 della legge 24.3.1989 n. 122.

Norme particolari:
Per tutti gli edifici ultimati prima dell'approvazione della variante generale (18 novembre 1996) possono trovare applicazione, in aggiunta a quanto previsto sopra alla voce parametri, le norme applicabili agli immobili esistenti nelle aree di tipo R2.

L'attuazione dell'intervento individuato nella variante parziale n.16 approvata con DCC n.___ del _____, relativo al lotto identificato al mappale n.213 del foglio n.31 CT, avverrà con contestuale cessione ad uso pubblico a titolo gratuito, dell'area antistante, identificata al mappale n.224 del foglio n.31 CT, il quale non potrà essere oggetto di previsioni insediative con interventi edificatori

(omissis)

ART. 12 NORME RELATIVE AGLI USI PRODUTTIVI

(omissis)

P2 - AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI
Trattasi di quelle aree ove e' previsto l'insediamento di nuovi impianti produttivi industriali o artigianali.

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 mauro@studiovergerio.com

Tipi di intervento ammessi:
Nuova edificazione (NC)

Modalità di intervento:
- Piano delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.) – art.27 legge 22.10.1971 n° 865 art.42 L.R. 56/77 s.m.i. – nei casi indicati in cartografia.
- Piano esecutivo convenzionato artt. 43 e 44 L.R. 56/1977 nei casi indicati in cartografia
- Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.
- Permesso di costruire convenzionato (art 49 c. 4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove indicato in cartografia.

Parametri:
- Rapporto di Copertura (Rc) - 50%
- Altezza delle costruzioni (H) – 8,00 m altezze maggiori sono consentite per apparecchiature ed impianti tecnologici speciali
  Per l'insediamento produttivo sito nell'ambito dell'area PIP, sull'area censita a CT al mappale n.591 del foglio n.35, è ammessa una maggiore altezza fino a metri 12,00, limitatamente alla realizzazione di struttura ad uso magazzino verticale.
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m o secondo la tabella di cui all'allegato B per quanto riguarda le distanze dalle strade
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m
- A norma dell'art.21 della L.R. 56/1977 la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale. Di queste aree almeno il 50% dovranno essere poste all'esterno delle recinzioni di delimitazione dei lotti.

Ai fini degli standard di cui sopra sono computabili, oltre alle aree delle quali e' prevista la acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali e' previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, così come previsto dal 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo l'interpretazione autentica datane con L.R. 23.3.1995 n°43.

Per le aree nelle quali è previsto l'intervento attraverso P.I.P. si applicano le seguenti specificazioni in ordine alle destinazioni proprie e ammesse:
- destinazioni proprie:

laboratori industriali ed artigianali; laboratori di analisi e di ricerca; uffici al servizio della produzione; depositi connessi alla attività produttiva; servizi necessari alla attività produttiva; esposizioni e spazi di vendita di prodotti derivanti dalla attività produttiva esercitata (nella misura massima del 20% della superficie coperta destinata all'attività e comunque non superiore ai 200 mq per ogni attività produttiva).;
- destinazioni ammesse:

residenze (nel numero massimo di una per ogni unità produttiva) per il titolare o per il custode o per gli addetti strettamente necessari ai servizi di sorveglianza o manutenzione. La superficie utile massima dell'alloggio non potrà essere superiore ai mq 120; impianti per attività non produttive per le quali necessitano fabbricati con tipologie edilizie assimilabili a quelle produttive (magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, ecc.).

(omissis)

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 mauro@studiovergerio.com

(omissis)

ART. 16 NORME RELATIVE ALLE AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI DI INTERESSE GENERALE E PER IMPIANTI TECNOLOGICI

La localizzazione di tali aree è graficamente indicata nelle tavole di piano.
Interventi di nuova edificazione sono consentiti per destinazioni connaturate alla specifica destinazione dell'area e potranno essere realizzate anche da enti e associazioni di interesse pubblico o da privati con la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività.

Parametri:
Indice di densità fondiaria (If) - 1,00 mc/mq
Altezza delle costruzioni (H) - 9,00 m - o pari a maggiore altezza in caso di ampliamento di edifici di altezza superiore in allineamento con l'altezza massima esistente.
Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m
Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D) - 10,00 m
Le attrezzature tecniche pubbliche o gestite da enti istituzionalmente competenti quali: centrali telefoniche, elettriche, impianti di depurazione, impianti relativi all'approvvigionamento idrico ad uso potabile, impianti relativi alla adduzione e distribuzione del gas, ecc., proprio per le loro caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento quale servizio degli insediamenti prescindono dal ricorso a piani esecutivi, dalle destinazioni di zona previste dal piano e dai relativi parametri ad eccezione della Distanza minima dai confini (Dc).

Per gli impianti di depurazione delle acque reflue gli interventi dovranno uniformarsi alla vigente normativa in materia Decreto Legislativo 11.5.1999 n.152 e successive modifiche e integrazioni.

Norme speciali per l'impianto distribuzione carburante:
L'impianto di distribuzione carburante per autotrazione presente in Viale Cadorna sull'area censita a C.T. al mappale n.922 del foglio n.25, viene individuato nella presente area urbanistica normativa mediante la variante parziale n.16 approvata con DCC n.___ del _____.

Detta individuazione avviene in ragione della preesistenza dell'impianto ancorché questo risulti ubicato in un ambito prevalentemente residenziale. Pertanto, pur riconoscendone una collocazione impropria, si ritiene di doverne confermare l'insediamento e consentire ad esso misure minime di adeguamento funzionale.

Nell'ambito di tale area è ammesso il mantenimento dell'impianto in essere e sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- impianti e attrezzature funzionali alla erogazione di carburanti (colonne erogatrici, serbatoi, pensiline di copertura);
- ufficio del gestore e locali di deposito, nei limiti della consistenza planovolumetrica esistente;
- attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto, secondo la specifica normativa di settore, nei limiti della consistenza planovolumetrica esistente.

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 mauro@studiovergerio.com

Parametri impianto distribuzione carburante:

- Altezza massima (H) – 5,00 m
- Rapporto di Copertura (Rc) - 50%
- Arretramento dagli spazi pubblici – pari all'esistente
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari all'esistente se inferiore
- Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m o pari all'esistente se inferiore

Non rientrano nelle verifiche dei parametri relativi alle distanze, come sopra enunciati, le parti relative agli impianti e attrezzature funzionali alla erogazione di carburanti (colonne erogatrici, serbatoi, pensiline di copertura);

Trovano applicazione le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche contenute nella L.R. 31.5.2004 n.14 e s.m.i.

(omissis)

ART. 20 VINCOLI PAESAGGISTICI – BENI CULTURALI

Il territorio del Comune di Armeno è interessato da ambiti assoggettati a tutela dei beni paesaggistici ai sensi del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 s.m.i. così individuati:

- ai sensi dell'art. 142 (aree tutelate per legge) per quanto attiene i seguenti punti:
  - c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
  - h) le zone gravate da usi civici;
  - m) zone di interesse archeologico
- ai sensi dell'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) individuate con specifico provvedimento ministeriale - D.M. 1.8.1985 "c.d. Galassini" - secondo la delimitazione indicata nelle tavole di Piano.

In queste aree qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 s.m.i.

Gli interventi di trasformazione del territorio nelle aree di completamento comprese in tali ambiti, nonché quelle interessate dalla componente paesaggistica SC2, così come individuata dal PPR, ricomprese nella variante parziale n.16 approvata con DCC n.___ del _____ (Interventi n.5, 7, 11, 17 e 18), dovranno essere progettati tenendo conto di un corretto inserimento delle nuove volumetrie previste nel contesto naturale e architettonico. In particolare si dovrà porre la necessaria attenzione

- al mantenimento delle eventuali assenze arboree di pregio;
- a limitare i movimenti di terra al minimo indispensabile necessario alla realizzazione delle costruzioni, le quali dovranno, nella misura massima possibile, adeguarsi alla morfologia del terreno evitando sbancamenti o riempimenti tali da alterarne le caratteristiche originarie;
- ad adottare scelte compositive e tipologiche confacenti all'ambiente lacustre e collinare che le disposizioni legislative citate intendono tutelare, evitando scelte progettuali tali da compromettere l'equilibrio creatosi tra ambiente naturale e territorio

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 mauro@studiovergerio.com

antropizzato che costituiscono per tale ambiente un elemento di pregio da salvaguardare;
- a utilizzare materiali da costruzione compatibili con la tradizione costruttiva locale. L'eventuale inserimento di elementi estranei a tale tradizione dovrà apparire giustificata dalle scelte progettuali operate dal professionista.
- alle opere di sistemazione dell'area esterna che dovranno risolversi in una progettazione unitaria con quella dell'edificio e dovranno prevedere opere accessorie quali: recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, piccoli edifici pertinenziali, manufatti vari compatibili con la tradizione costruttiva locale e coerenti con l'edificio principale;
- per qualunque tipo di intervento che preveda attività di scavo, anche di lieve entità, all'interno delle aree a potenziale archeologico, individuate e delimitate topograficamente nella tavola 8B, il progetto di intervento, opportunamente corredato di tavole esplicative (planimetrie con posizionamento e ingombro dell'area oggetto di scavo, sezioni con indicazioni delle profondità di scavo in progetto), dovrà essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico. La stessa procedura deve essere espletata in caso di intervento all'interno del Centro Storico/Nuclei di Antica Formazione, già individuati in cartografia, e in corrispondenza di luoghi di culto di antica fondazione e delle tracce di viabilità antica;
- per la realizzazione delle opere pubbliche e di pubblica utilità dovrà essere operata preventiva verifica dell'interesse archeologico secondo quanto previsto dall'art.25 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

In tutti i casi per ogni lotto edificabile la realizzazione dei nuovi interventi dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche paesaggistiche dei luoghi interessati e prevedere la progettazione delle sistemazioni a verde delle aree di pertinenza, con indirizzi volti a permettere un adeguato inserimento paesaggistico delle volumetrie in progetto.

La progettazione degli interventi di trasformazione del territorio, dovrà attenersi ai "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" approvati con D.G.R. n. 21-9251 del 5.5.2003 nonché alle buone pratiche di pianificazione locale e di progettazione edilizia contenute nelle pubblicazioni edite dalla Regione Piemonte nell'aprile 2010.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 L.R. 56/77 s.m.i. il PRGI individua sul territorio comunale i beni culturali da assoggettare a salvaguardia, l'elenco degli stessi e la normativa di riferimento sono contenuti nel "Repertorio dei Beni Culturali e Paesaggistici", predisposto ai sensi dell'art. 2.2 delle Norme di Attuazione del P.T.P. e approvato con la variante strutturale al P.R.G.I. approvata con DCC n. 21 del 30.9.2016.

L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e la produzione di energia, non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie individuati dal PPR. In particolare le installazioni previste andranno collocate sulle coperture o sui terrazzi e andranno installate secondo criteri di minimo impatto visivo e di massimo coordinamento con le linee architettoniche dell'edificio. Ciò in ordine: sia alle tipologie e alle tinte del manufatto, che al posizionamento rispetto alla struttura edilizia presente e al contesto nella quale questa è collocato. Le valutazioni sul corretto perseguimento di tali criteri per le finalità enunciate, andrà adeguatamente documentato in sede di predisposizione del progetto e della relazione paesaggistica nel caso in cui l'area sia assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica.

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 mauro@studiovergerio.com

(omissis)

ART. 20ter INDIRIZZI GENERALI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Ad integrazione delle specificazioni di carattere ambientale contenute nell'articolato delle presenti Norme di Attuazione con riferimento a ciascuna specifica tipologia di area, con il presente articolo si riportano le prescrizioni di carattere generale, alle quali ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio dovrà attenersi, in relazione a ciascuno dei comparti ambientali analizzati nel Rapporto Ambientale costituente parte integrante della variante strutturale approvata con D.C.C. n. 21 del 30.9.2016, alfine di porre in atto le adeguate azioni di mitigazione dell'impatto ambientale determinato dall' intervento medesimo:

COMPARTO	AZIONI DI MITIGAZIONE
Aria	per la nuova realizzazione di impianti termici dovranno essere utilizzate le più moderne tecnologie di contenimento energetico e di riduzione delle emissioni di scarichi in atmosfera, conformemente alle disposizioni nazionali e regionali in materia; per la realizzazione di pavimentazioni esterne dovranno essere privilegiate tecnologie che favoriscano l'impiego di asfalti e leganti di tipo "ecologico"
acque superficiali	le aree esterne cortilizie o comunque destinate alla sosta e alla permanenza di autoveicoli, dovranno essere dotate di idoneo sistema di raccolta e di trattamento delle acque di lavaggio al fine di preservare i corpi idrici ricettori; allo stesso modo andranno trattate le acque superficiali e meteoriche conferenti dall'insediamento.
suolo e sottosuolo acque sotterranee	per le aree soggette a movimenti di terra o alla necessità di opere di contenimento, queste andranno realizzate privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica; al fine di scongiurare contaminazioni del suolo derivanti da perdite del sistema di collettamento fognario, i nuovi allacciamenti o il ripristino di quelli esistenti, dovranno essere realizzati con "doppia camicia"
flora e fauna	la realizzazione di nuovi insediamenti con qualsiasi destinazione, andranno valutati a livello progettuale contestualmente alle opere di sistemazione delle aree esterne mantenute a verde. In particolare andranno correttamente valutate dal punto di vista progettuale le opere di mitigazione da conseguire attraverso barriere arboreo-arbustive
paesaggio e qualità visiva	Analogamente a quanto indicato al punto precedente (flora e fauna) ogni progetto di nuovo insediamento andrà corredato da una progettazione delle opere di mitigazione paesaggistica. Le tipologie costruttive e i materiali da impiegare risultano specificati, laddove ritenuto necessario, nelle singole tipologie di aree trattate al precedente capo III.

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 mauro@studiovergerio.com

rumore	dovranno essere messe in atto tutte le tecnologie e le modalità d'uso delle infrastrutture viarie atte a limitare nella misura massima possibile le emissioni sonore derivanti dal traffico veicolare

Compensazioni ambientali:

Per gli interventi contemplati nella variante parziale n.16 approvata con DCC n._____ del _____:

n.7 – ampliamento area produttiva foglio n.35 mappale n.173 superficie mq.320

n.11 – nuovo lotto residenziale di completamento limitatamente alla porzione con originaria destinazione agricola, foglio n.25 mappale n.1413 superficie agricola mq.877

n.12 – ampliamento area produttiva, foglio n.32 mappali n.673-675-677-679-681 mq.1.624

n.19 – nuovo lotto residenziale di completamento con annessa area a parcheggio pubblico, foglio n.31 mappali n.213 e 224 mq.2.360

che determinano consumo di suolo sotto l'aspetto di perdita di servizi ecosistemici, cioè per quelle aree che allo stato attuale si trovano in condizioni di naturalità o seminaturalità, e per le quali la variante individua interventi di trasformazione urbanistica, si dovranno prevedere, a parità di superficie dei lotti di intervento, le seguenti misure di compensazione ecologica:

opere di miglioramento boschivo da realizzare sui terreni di proprietà comunale siti in località Alpe Torchio e censiti a Catasto Terreni ai mappali n.23-74-92 del foglio n.24 per complessivi metri quadrati ---------- da operarsi sulla base di un progetto predisposto dall'Amministrazione comunale e suddiviso in lotti di intervento.

Per sommi capi il progetto dovrà prevedere:

- la ripulitura del sottobosco dalla componente arbustiva ed erbacea concorrenziale;
- la gestione della cenosi arborea, trattandosi di un bosco misto di latifoglie si propone una valorizzazione socio-ecologica dei popolamenti, mediante conversione della componente a ceduo in alto fusto;
- la riduzione delle invasive.

Il progetto di intervento dovrà perseguire la finalità di ottenere un bosco pregevole sia in termini ambientali, che naturalistici ed idrogeologici, favorendo altresì una maggior biodiversità botanica e faunistica.

Contestualmente alla valorizzazione ecologica l'area potrà subire una connotazione di utilità sociale, permettendo la produzione e la raccolta dei cosiddetti "prodotti secondari del bosco" quali funghi, castagne e piccoli frutti, attualmente resi indisponibili dall'impenetrabilità dell'intera area.

(omissis)

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 mauro@studiovergerio.com