

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - NORME GENERALI

#### **ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

##### **1.1. PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE**

Il vigente P.R.G.C. del Comune di San Maurizio d'Opaglio è stato approvato e successivamente modificato ed integrato con i seguenti atti:

- P.R.G.C. approvato con DGR n. 74/18870 del 09.02.1988;
- Variante strutturale n. 1 al PRGC approvata con DGR n. 14-4348 del 04.12.1995;
- Variante parziale n. 1 approvata con DCC n. 40 del 19.05.1999;
- Variante parziale n. 2 approvata con DCC n. 59 del 04.08.2000;
- Variante parziale n. 3 approvata con DCC n. 59 del 21.12.2001 (successivamente revocata e sostituita dalla variante parziale n. 5 - commercio);
- Variante parziale n. 4 approvata con DCC n. 33 del 30.08.2005;
- Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambiente con contestuale Variante al PRGC approvato con DGR n. 16-3811 del 18.09.2006;
- Variante strutturale n. 2 al PRGC, con contestuale adeguamento al P.A.I., approvata con DGR n. 22-5428 del 05.03.2007;
- Piano Particolareggiato di via Roma con contestuale Variante al PRGC approvato con DGR n. 16-6941 del 24.09.2007;
- Variante parziale n. 5 approvata con DCC n. 17 del 31.03.2008;
- Variante parziale n. 6 approvata con DCC n. 80 del 27.11.2009.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 14 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 (Elaborati del P.R.G.) i seguenti elaborati:

##### **Elaborati costituenti il P.R.G.C. iniziale non sostituiti dalle successive varianti**

- 1 - Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini 1 : 25.000
  - 2 - Fasce di rispetto 1 : 5000
  - 5 - Relazione generale
- ALLEGATI TECNICI:
- 5- Stato di fatto uso del suolo extraurbano;
  - 6- Stato di fatto uso del suolo urbano ;
  - 7- Stato di fatto urbanizzazione primaria e secondaria;

##### **Elaborati costituenti il P.R.G.C. modificati ed integrati dalle successive varianti**

- A1: Relazione generale e controdeduzione alle osservazioni (da intendersi comprensiva di tutti gli aggiornamenti derivanti dalle varianti indicate in premessa)
- A4: Verifica di congruità delle scelte urbanistiche della variante al P.R.G. rispetto alla Proposta di Zonizzazione Acustica (PZA)
- 2: Vincoli sul territorio (1:5000)
- 3a: Territorio Comunale – Concentrico (1:2000)
- 3b: Territorio Comunale – Concentrico (1:2000)
- 3c: Territorio Comunale – Concentrico (1:2000)
- 4: Zone di interesse ambientale e documentario (1:1000)
- 4 bis: Integrazione alle N.di A. degli edifici interessati dal Piano Paesistico: Censimento dei materiali di copertura e dei paramenti murali (Art. 10 delle N. di A. del Piano Paesistico)

- 6a: Norme di Attuazione
- 6b: Relazione Geologica con Schede SICOD
- 6b bis: Controdeduzioni ai pareri delle Direzioni Generali
- 6c: Schede geologico tecniche relative alle aree di nuovo insediamento o ad opere pubbliche di particolare importanza
- 1g: Carta geologica e geologico strutturale (1:5000)
- 2g: Carta geomorfologia, dei dissesti e della dinamica torrentizia (1:5000)
- 3g: Carta geoidrologica e del censimento opere idrauliche (1:5000)
- 4g: Carta dell'acclività (1:5000)
- 5g: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (1:5000)
- 6g: Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbana (1:5000)
- 6g bis: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base C.T.R. (scala 1: 10.000)
- 7g: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica con ubicazione delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza
- 8gA: Carta di azzonamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbana (scala 1:2000)
- 8gB: Carta di azzonamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbana (scala 1:2000)
- 8gC: Carta di azzonamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbana (scala 1:2000)
- 7: Schede di normativa
- 8: Schede quantitative dei dati urbani
- 9: Territorio Comunale – Concentrico Assemblato (scala 1:5000)

## **1.2. PIANO PAESISTICO FASCIA LAGO**

Tutte le aree comprese nella delimitazione del Piano Paesistico Fascia Lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 sono soggette alle previsioni ed alle specifiche N. di A. in esso comprese ed alle prescrizioni dei relativi elaborati di seguito elencati:

Relazione: Obiettivi, Metodo di lavoro, Analisi svolte, Ricerca storica

Tavole di analisi: Allegato 1: Delimitazione fascia lago – Quadro di insieme 1:2000

Tavole di analisi (8 fogli) 1:2000

Schede di analisi edifici

Tavola di analisi: Lagna 1:1000

Tavola di analisi: Pascolo 1:1000

Tavole di Piano:

Allegato 2: viabilità I e II fase 1:5000

Allegato 3: viabilità III fase 1:5000

Allegato 4: nuovi insediamenti 1:5000

Allegato 5: interventi Via lago 1:5000

tavole di piano 1:2000: vedi tavole di analisi (8 fogli)

tavola di piano: Lagna 1:1000

tavola di piano: Pascolo 1:1000

Norme di Attuazione: norme in 33 articoli

Allegato 1: schede riguardanti i criteri progettuali

Allegato 2: schede riguardanti gli edifici

Allegato 3: schede dei tipi di intervento sugli edifici

Tavole di approfondimento:

1. Pianta parcheggi torrente Lagna; pianta pavimentazioni e illuminazione strade (1:500)
2. Pianta parcheggio via al Porto di Lagna (1:100)
3. Sezioni parcheggio via al Porto di Lagna (1:100 e 1:20)
4. Pianta parcheggio via lungolago fratelli Di Dio (1:500)
5. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada a lago (1:500)
6. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada a lago (1:500)
7. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada a lago fino a Pascolo (1:500)
8. Pianta pavimentazioni e illuminazione strade di Pascolo (1:500)
9. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada per via lungolago Beltrami (1:500)
10. Pianta pavimentazioni e illuminazione da via Pascolo a lungolago (1:500)
11. Pianta pavimentazioni e illuminazione fino a Gozzano (1:500)
12. Pianta area di sosta con tavoli di pietra (1:50)
13. Dettaglio plinto e collegamenti corpo illuminante (1:10)
14. Dettagli pavimentazioni (1:10): sassi di delimitazione su terra; lastre di pietra irregolare su terra; ciottoli di bordo terra; ciottoli e cls su sottofondo; ciottoli e cls su sottofondo; ciottoli e cls su sottofondo (tra muri); ciottoli e lastre su sottofondo (tra muri); ciottoli e lastre su sottofondo
15. Pianta area deposito rifiuti (1:100)
16. Campeggio (1:1000)
17. Planimetria dei percorsi pedonali attrezzati per attività sportive (percorsi salute) (1:2000)
18. Planimetria dei percorsi pedonali attrezzati per attività sportive (1: 2000)

Detto Piano Paesistico, con tutti i suoi elaborati ed allegati, fa parte integrante delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale con tutti i vincoli, le prescrizioni e le previsioni insediative in esso contenute.

### **1.3. ADEGUAMENTI DI LIMITATA ENTITA'**

I seguenti elaborati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 - comma 8 - della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e smi, costituiscono adeguamenti di limitata entità del perimetro del P.I.R.U. di Niverate, con conseguente correzione delle norme in contrasto per le quali è evidente ed univoco il rimedio ed andranno ad integrare e/o sostituire gli elaborati vigenti:

- A1: Relazione
- A2: Parti oggetto di adeguamento (1:2000)
- 3c: Territorio Comunale - Concentrico (1:2000)
- 6a: Norme di Attuazione

## **ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P. R.G. ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITA'**

Ai sensi della legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modificazioni , della Legge 28-1-1977 n. 10 e della L.R. 5-12-1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni , gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo, i processi insediativi , su tutto il territorio del Comune di San Maurizio d' Opaglio sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione. Queste costituiscono parte integrante delle previsioni e delle indicazioni contenute nelle Tavole di Piano, e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia, di cui alla Legge 3-11-1952 n. 1902 e successive modificazioni e della L.R. n . 56 del 5-12-1977.

Il P.R.G. con la presente variante, in base agli art. 12 e 82 del 3° comma , delle L.R.U. sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di " dieci anni " dalla data di approvazione.

## **ART. 3 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

Ogni attività , comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal P.R.G. partecipa agli oneri , quando richiesti , ad essa relativi e la esecuzione delle opere e' subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

## **CAPO II - INDICI URBANISTICI EDILIZI, VOLUMI, DISTANZE ED ALTEZZE STANDARDS**

### **ART. 4 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **1. St. = Superficie territoriale**

Un' area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l' urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle Tavole di Piano, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

#### **2. Sf. = Superficie fondiaria**

Un'area a destinazione omogenea che risulta dalla St deducendo le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **3. Ut = Indice di utilizzo territoriale**

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

#### **4. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

La massima superficie lorda Sl , espressa in metri quadrati , costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

#### **5. Dt = Densità territoriale**

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

#### **6. Df = Densità fondiaria**

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

#### **7. = Applicazione degli indici urbanistici**

La densità territoriale e l' indice di utilizzazione territoriale si applica in caso di intervento con Piano Esecutivo.

La densità fondiaria e l' indice di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Quando si sono prescritti sia la densità che l'indice di utilizzazione, va sempre applicato quello che risulta più restrittivo .

### **8. = Capacità insediativa residenziale**

Si definisce capacità insediativa teorica la quantità di popolazione teorica insediabile nell'edificio oggetto dell'intervento, in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art.20 della L.R. n. 56/77, per ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile :

- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale : mc. 75/ab. o 25 mq/ab.
- b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali : mc. 90/ab. o 30 mq/ab.

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali :

- a) interventi di nuova costruzione
  - 1 - Casa pluripiano plurifamiliare : mc. 75/ab. mq. 25/ab.
  - 2 - Casa isolata mono-bifamiliare: mc. 90/ab. mq. 30/ab.
  - 3 - Casa in linea o a schiera : mc. 90/ab. mq. 30/ab.
- b) interventi di ampliamento. mc. 105/ab. mq. 35/ab.

- c) intervento di restauro,
  - risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: mc. 120/ab. mq. 40/ab.

### **9. SI = Superficie lorda .**

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra misurate :

\* al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc. )

\* al netto delle logge e dei balconi, dei porticati , delle tettoie pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche ed altresì al netto di :

- 1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici , ove

esistano , destinate ad autorimesse, a deposito e ad impianti nelle seguenti misure massime :

- 1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare : 20 mq. ogni m unità alloggio;
- 1.2. nella tipologia edilizia uni-bifamiliare o schiera: 25 mq. per unità alloggio :

2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessori e alla conduzione dei fondi e all'allevamento, oltrechè delle superfici di cui al precedente p.to 1 ove ricorra il caso;

3. per costruzioni a destinazione produttiva (artigianale, industriale e commerciale) al netto di tutte le superfici di manufatti non soggette a concessione.

### **10. Sc = Superficie coperta .**

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i corpi a sbalzo che siano computabili come volume e corpi porticati con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda quando inferiori a ml . 2, 00.

$$11. \quad R_c = \text{Rapporto di copertura} = \frac{Sc}{Sf}$$

La percentuale della superficie coperta rispetto la superficie fondiaria.

### **12. H = Altezza del fabbricato .**

Le altezze massime degli edifici non possono superare i limiti fissati dal P.R.G. per ciascuna area ad eccezione dei volumi tecnici (torretta, ascensore, vano scala , serbatoi d' acqua) , e delle costruzioni speciali ( silos per l' agricoltura , cabine e tralicci , elettrodotti e simili ) purché contenuti in limiti strettamente tecnici .

### **13. Altezza massima di edificazione**

Per i fabbricati fronteggianti vie o spazi pubblici, l'altezza verrà computata a partire dal piano medio del marciapiede (o da cm. 20 sopra il piano stradale) della fronte a valle, fino alla quota della gronda nel punto più alto del fronte, oppure fino alla quota dell' intradosso dell' ultimo solaio se più alto, oppure alla sommità dell'eventuale muro attico o parapetto piano sempre se più alto, oppure infine per gli edifici produttivi al piano d'imposta della copertura.

Oltre l' altezza massima consentita e' ammessa soltanto la costruzione della copertura o dei volumi tecnici non abitabili.

Nelle zone agricole potranno eccedere l' altezza massima stabilita soltanto i silos, le torri piezometriche e simili attrezzature, manufatti ed impianti.

Per i fabbricati isolati o distaccati da vie e spazi pubblici, l'altezza da computarsi e' quella riferita a valle , al piano stradale o quando questo manchi, al piano campagna sistemato ed indicato nei disegni di progetto approvati.

I piani di sistemazione, nel caso di strumenti Urbanistici Esecutivi, sono fissati dagli stessi strumenti.

Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinano variazioni con pendenze aggiuntive superiori al 7%, misurate sulla minore tra le distanze del fabbricato dai confini del lotto di pertinenza, saranno ammesse solo se richieste da particolari precauzioni idrologiche o di altra natura.

## **ART . 5 - VOLUME EDIFICABILE**

Il volume edificabile è quello misurato per ogni fronte,dalla relativa quota media di spiccatto o dal marciapiede, fino all'altezza massima di edificazione: sono esclusi dal computo i volumi seminterrati destinati esclusivamente ad usi accessori alla residenza, fino a m.1,20 fuori terra; sono inclusi eventuali sottotetti,abitabili.

Nel caso in cui, infatti, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto e sia quindi in pendenza, il piano è abitabile se l' altezza media interna del singolo nucleo abitativo e' almeno m.2,70 con minimo assoluto di m.1,80; in tali condizioni si assumerà come volume del piano quello appartenente al solido formato dalla superficie in pianta del nucleo abitativo moltiplicata per l'altezza media effettiva lorda: la parte di questo volume abitabile al di sopra dell'altezza massima di edificazione, dovrà essere conteggiato in aggiunta al volume edificabile prima computato, compreso il vano scala.

Diversamente i sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono abitabili e potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per l'abitazione o uffici.

Qualora essi siano serviti solo dalla scala principale condominiale potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,30 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente al disopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell' altezza massima.

L'intero sottotetto viene comunque considerato volume ed altezza del fabbricato nei casi in cui la quota di imposta della falda inclinata della copertura é superiore a ml 0,50 sull'estradosso dell' ultimo solaio.

#### **Volumi tecnici.**

Si intendono i locali per gli apparecchi che devono necessariamente essere posti al di sopra dell'ultimo piano, per il buon funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad esempio i locali macchine ascensori, i vasi di espansione, ecc.).

Tali volumi devono avere dimensioni, misurate in pianta , non superiori a m. 3.50 x 3.50 e non devono essere più alti di m. 4.00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza.

#### **Asservimento all'edificazione.**

La superficie del lotto edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

La quantità di edificazione risultante dall' applicazione delle densità fondiari, può essere sempre trasferita da un lotto ad un altro quando questi siano contermini, della stessa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

Il trasferimento di volume tra i lotti della stessa proprietà, non contermini, é ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell' art. 25 L.R.U. ;

L' asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo , trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Tutte le aree, la cui cubatura é stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non edificandi"

#### **Numero massimo di piani fuori terra.**

Si intende il numero massimo , su ciascuna fronte finestrata , di piani di calpestio in tutto o in parte relativi a locali abitabili , escluso i sottotetti .

Il piano terra dovrà essere sopraelevato rispetto alla quota di spiccatto o del marciapiede di almeno cm. 2 , ovvero cm.15 con le prescrizioni di cui alla Legge n. 13/89 in materia di barriere architettoniche.

Non sono ammessi locali di abitazione anche parzialmente interrati.

#### **Verande**

Non rientrano nel conteggio della volumetria le verande fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge di profondità non superiore a ml 1,50; " tali verande sono ammesse solo se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

### **ART. 6 - FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA BASSI FABBRICATI**

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso.

- autorimesse
- tettoie chiuse o aperte adibite a deposito e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Possono essere autorizzati su tutte le aree del territorio comunale ad eccezione delle aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale-documentario e delle aree per servizi.

Nelle aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale-documentario, i fabbricati di cui al presente articolo sono consentiti in Piani di recupero che prescrivano anche la sistemazione armonica sia con l'edificazione esistente e prevista che con l'intorno del lotto interessato .

Tali fabbricati pur concorrendo alla formazione di superficie coperta non costituiscono volume , ne' superficie lorda alle seguenti condizioni:

- essere al servizio di residenze sprovviste di autorimesse all'interno dello stesso lotto di pertinenza;
- non superare il numero di due autorimesse per alloggio per le tipologie uni-bifamiliari ed una autorimessa per alloggio per le tipologie plurifamiliari ed al lordo di quelle esistenti;
- essere contenute nei limiti dimensionali sotto riportati;

Le prescrizioni da osservare nella realizzazione dei fabbricati di cui al presente articolo sono:

a) Autorimesse :

- la dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere 20 mq. lordi se singola e 15 mq. se accostata ad altre, con una altezza massima all'estradosso della soletta piana di ml. 2,50 e di ml. 3,00 all' estradosso del colmo;
- realizzazione in muratura con esclusione prefabbricati in lamiera, quelle già' esistenti possono subire interventi di adeguamento alle presenti norme;
- se previsti all' interno di interventi diretti di nuova costruzione devono essere posti in parti organicamente inserite nell'edificio principale;
- in caso di strumenti urbanistici esecutivi devono essere previsti in parti interrato o seminterrato dell'edificio principale od organicamente inserite nel contesto urbanistico.

b) Tettoia chiusa o aperta adibita per depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile;

- la dimensione di ciascuna tettoia non può superare 15 mq . con un'altezza all'estradosso della copertura piana di ml. 3,00 all'estradosso del colmo;
- nelle aree agricole dovrà essere al servizio di colture o attività zootecniche attive o in progetto con l'impegno unilaterale a rimuoverlo in caso di cessazione di attività.

La superficie coperta complessiva degli edifici di cui al presente articolo non può comunque superare la quota di 25 mq. per alloggio se riferiti a tipologie uni - bifamiliari, e 20 mq. se riferiti a tipologie plurifamiliari.

Superfici eccedenti le quote di cui sopra saranno computate ai fini del rispetto degli indici di densità fondiaria ed in caso di edificazione a confine assoggetta a convenzione con il vicino.

Il comune in caso di interventi sul fabbricato principale esistente sul lotto, può chiedere l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche di cui alla presente norma, dei fabbricati accessori esistenti sul lotto stesso.

## **ART. 7 - DISTANZE**

### **1) Distanze tra i fabbricati in proiezione orizzontale.**

Vengono misurate ortogonalmente dal punto più vicino all'edificio , compreso ogni volume e ogni corpo sporgente che possa consentire la permanenza anche temporanea di persone quali balconi , portici , logge , cornicioni ( se aggettati più di ml. 2,00 dalla parete) e bow-window.

Le distanze tra i fabbricati sono regolate dall' art.9 del D.M. 2-4-68 ed in particolare :

Nel centro storico e nelle aree di recupero ambientale le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

In caso di intervento nelle zone di cui sopra si richiamano le norme fissate dal Codice Civile .

La nuova edificazione nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza , dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto . La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata .

I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici, e viceversa, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi; oppure a distanza di almeno m. 3,00 da altri fabbricati sul lotto.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni piano volumetriche.

In caso di pareti cieche ai confini del lotto oggetto di intervento edilizio é possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del piano, il Comune può procedere, con proprie deliberazioni, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento per la edificazione a confine soprattutto quando il rispetto delle distanze del presente articolo renda alcuni lotti inedificabili o sottoutilizzati.

## **2) Distanze dai confini .**

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto , fatto salvo quanto previsto per le distanze tra i fabbricati , la distanza degli edifici dai confini del lotto in proprietà é indicata in m. 5,00, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle aree .

Tale distanza é riducibile qualora si stipuli un atto registrato di vincolo fra i confinanti che mantenga inalterata la distanza fra i fabbricati , nel rispetto del punto precedente del presente Articolo con un minimo di m. 10,00 .

Nelle zone di restauro e risanamento e in quelle di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone si richiamano le disposizioni del Codice Civile .

I bassi fabbricati possono essere edificati sui confini del lotto di pertinenza, salvo diritti di terzi , quando adibiti a box auto e magazzini nella misura di cui ai punti a) e b) dell'art. 6 delle presenti N. di A. .

## **3) Distanze dalle strade .**

Le distanze dalle strade vengono misurate secondo la normativa del Nuovo Codice della Strada valgono i disposti di cui al D.L. 30-04-1992 n. 285 integrato con D.L. 10-09-1993 n. 360 e D.P.R. del 16-12-1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26-04-1993 n. 147 .

## **4) Allineamenti stradali.**

Nelle aree di Centro Storico e di recupero ambientale valgono gli allineamenti stradali in atto.

Fatti salvi gli allineamenti in atto , che l'Amministrazione Comunale intende far rispettare, nelle aree di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non potrà essere inferiore a m. 6,00.

Per gli interventi edificativi previsti da S.U.E. eventuali diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna .

In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, il Comune potrà imporre , anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.

Gli eventuali muri o parte di muri esistenti a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico ed edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

E' ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché , di impianti di distribuzione del carburante; questi ultimi sono consentiti nelle fasce uguali o superiori a m.10 e sempre a titolo precario.

Nelle fasce di larghezza comprese fra m.5 e m.10 non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m. 0, 50 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.

Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali ( balconi esclusi ) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di 1. 50) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I.

Per quanto non evidenziato o in contrasto, valgono i disposti di cui al D.L. 30 aprile 1992 n. 285 integrato con D.L. 10 settembre 1993 n. 360 e D.P.R. del 16 dicembre 1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26 aprile 1993 n. 147.

#### **5) Distanze dai corsi d'acqua e dal lago.**

Sono fatti salvi i disposti di cui all'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

### **ART. 8 . DEFINIZIONI**

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio.

1. AREA : quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione e' disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

2.LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

3.AMBITO: insieme, topograficamente delimitato di aree sottoposto a particolare disciplina:

- ambito di riordino residenziali o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo;

- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R.U.

#### 4 . CELLULA EDILIZIA:

si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti dotato di accesso principale esterno.

#### 5 .EDIFICIO RURALE:

si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art. 25, 3° comma L.R.U.

#### 6.EDIFICIO A RESIDENZA PERMANENTE:

si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede da almeno un anno.

#### 7.EDIFICIO UNIFAMILIARE:

si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento).

La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stata richiesta la concessione; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente

#### 8. STANDARD:

norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minima richiesta), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale) .

#### 9. DESTINAZIONE D'USO :

si intende destinazione d'uso di un'area, come sopra definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui all'art.15 delle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.

#### 10.DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO:

si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del

P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

#### 11. TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art. 13 della L.R.U. ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5 / SG / URB del 27.4.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all' art.13 della L. R. 5.12.77 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

**12.NUOVO IMPIANTO:**

si intendono "gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal Piano con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche" .

**13.RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE:**

si intendono gli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie (ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie) volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell' area di Pertinenza, a parità di volumetrie preesistenti.

**ART. 9 - STANDARD URBANISTICI**

Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziario ai sensi degli articoli 21 e 22 L.R.U., il Piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali : poichè nel comune di San Maurizio la popolazione prevista e' compresa tra i 2.000 e i 20.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, é fissata in 25 mq./ abitante .
2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi : nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima, e' fissata nella misura del 20% della superficie Territoriale a tale scopo destinata, nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma Ib) L.R.U. ) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma Ic) L.R.U.) la dotazione minima e' stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.
3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali : nei casi di intervento all'interno del Centro Storico e di completamento la dotazione minima stabilita nella misura dell' 80% della superficie lorda di pavimento; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima e' stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. Tali dotazioni minime di aree dovranno essere destinate, almeno per il 50%, a parcheggi pubblici. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento ad uso pubblico o l' acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere conteggiate le aree, per servizi, vincolate nelle tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s. m. i., fatto salvo quanto previsto dal

5° comma del medesimo art. 25 relativo all'esonero della individuazione di dette aree a parcheggio nell'ambito degli addensamenti storici rilevanti (A.1.).

Le aree risultanti dalla applicazione degli standards, di cui ai precedenti punti, rappresentano la dotazione minima; é fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G. Nelle aree RA ed RE di Piano è data facoltà di monetizzare in tutto o in parte le aree di cui ai commi precedenti, sulla base di parametri indicati dalla determinazione del Comune, a condizione che le stesse risultino di impossibile individuazione accertata dall'Ufficio Tecnico.

#### 4. Aree a parcheggio privato .

Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area paria mq. 1. 00 ogni mc. 10. 00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto in cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale. Valgono comunque i disposti della Legge 24. 03. 89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza .

Oltre alle superfici di cui sopra, occorre prevedere e predisporre:

- a) almeno mq. 40 di parcheggio per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali e direzionali;
- b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 5 persone riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, in cinematografi, teatri , sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, attrezzature sportive, ecc.

In sede di S. U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, perché ne sia assicurato il pubblico accesso. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi non possono essere computate come spazi pubblici.

#### 5. Alberature e verde privato.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto e' fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile.

### **ART. 12 – RECINZIONI**

Le norme del presente articolo si applicano in tutte le parti del territorio comunale ad eccezione di quelle comprese nel Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 per le quali valgono le norme dell'art. 18 della relativa N. di A.

I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro per gli edifici.

In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche le vegetazioni e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Amministrazione comunale può dettare caso per caso, nella stessa concessione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore della presente norma.

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici d' intervento e delle aree boscate, con le prescrizioni di cui alle presenti Norme.

Gli arretramenti dal ciglio di strade pubbliche o d' uso pubblico vengono determinati sulla base delle indicazioni di cui al D. P.R. 26.04.93 n. 147.

Le aree di arretramento, salvo progetti esecutivi del Comune in corso, dovranno essere sistemate secondo le indicazioni del P.R.G. e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio, e specificate in sede di rilascio della concessione edilizia, a cura del frontista il cui impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento. Nel caso particolare di recinzione all'interno dei centri abitati che interessa un lotto contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, è ammesso, ove non sia previsto l'ampliamento o la rettifica della sede stradale, l'allineamento della nuova recinzione o quelle preesistenti.

Nei casi di demolizione e ricostruzione e di manutenzione straordinaria è fatto d'obbligo l'adeguamento delle recinzioni e degli accessi carrai alle norme del presente articolo.

L'obbligo di arretramento previsti nelle diverse misure nei successivi punti per la formazione di accessi carrai o per la loro ristrutturazione non si applica nel caso in cui l'accesso carraio medesimo sia formato in corrispondenza di un'area pubblica o asservita ad uso pubblico destinata a servizi quali parcheggi, aree verdi o aree per attrezzature di interesse comune.

#### 1) AREE CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO

È fatto d'obbligo la conservazione e restauro delle recinzioni e degli accessi carrai con portali e manufatti esistenti aventi caratteri di pregio e che concorrono a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale.

Per quelle prive dei caratteri di cui al punto precedente sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di sostituzione con la eliminazione degli elementi in contrasto con i caratteri ambientali.

Sono ammessi gli allineamenti esistenti con interventi di consolidamento, sostituzione o completamento di muri di cinta d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo quando il manufatto concorre a caratterizzare il contesto ambientale.

Per gli accessi carrai aventi larghezza netta inferiore a ml. 1.80 o per quelli affacciati su strade con larghezza inferiore a ml. 2.50, è consentita la formazione di nuovi accessi carrai di misura adeguata allo svolgimento della manovra.

L'eventuale necessità di arretramenti saranno valutati in sede di Commissione Edilizia.

È fatto d'obbligo la conservazione dei manufatti originali in ferro, pietra a vista, portoni in legno, portali misti pietra intonaco, tettucci in lastre di pietra o coppi.

#### 2) AREE RESIDENZIALI ESISTENTI, DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO AREE PRODUTTIVE TURISTICHE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO

Le recinzioni dovranno essere realizzate con disegno semplice e lineare, l'altezza complessiva non dovrà superare ml. 1.50 lungo le vie pubbliche con muretto di altezza fuori terra di cm. 50 e cancellata o staccionata superiore di cm. 100. Lungo i confini con proprietà privata è consentita una altezza complessiva di ml. 2.00 portando la cancellata, rete metallica o staccionata a ml. 1.50; le recinzioni incomplete esistenti ad altezza superiore possono essere completate sullo stesso lotto a condizione che non superino i ml. 2,00 con gli stessi materiali e fattezze a condizione che non producano situazioni di impatto ambientale.

L'altezza viene sempre misurata a partire dalla quota di campagna più bassa.

I muri di sostegno fra proprietà a diverso livello di terreno non potranno avere un' altezza superiore a ml. 1.50, con sovrastante cancellata o rete metallica o staccinata non superiore a ml. 1.00.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza dal ciglio stradale di progetto desunto dal piano generale della viabilità, non inferiore a ml. 2.50.

### 3) AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Le aree artigianali industriali esistenti confinanti con aree a destinazione omogenea devono essere recintate con muri ciechi di altezza di ml. 2.00 realizzati in cls a vista, blocchi in cls a vista tinteggiati o mattoni intonacati sui due lati e tinteggiati.

Lungo i confini con classificazioni di P.R.G. diversa, la recinzione sarà cieca fino ad una altezza di ml. 2.00-2.50 (realizzate con materiale fonoassorbente le cui caratteristiche tecniche saranno indicate dall'Ufficio tecnico Comunale) .

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di progetto secondo il piano della viabilità di una distanza non inferiore a ml. 5.00.

Lungo i lati confinanti con viabilità pubblica valgono le norme delle aree residenziali fatta eccezione per quelle recinzioni esistenti ad altezza superiore a ml 1,50 che possono essere completate, sullo stesso lotto e per la stessa azienda, con la stessa altezza a condizione che non superino i ml 2,00.

I muri di sostegno fra proprietà a diverso livello di terreno non potranno avere un' altezza superiore a ml. 1.50, con sovrastante cancellata o rete metallica o staccinata non superiore a ml. 1.00.

### 4) AREE AGRICOLE

Nelle aree agricole sono consentite esclusivamente quelle a difesa di colture attive o di attività zootecniche o di fabbricati residenziali esistenti o di progetto. I materiali utilizzabili sono esclusivamente siepe , sempreverde con eventuale rete metallica o palizzata di altezza non superiore a ml. 1.50 costituite da elementi semplici ed a giorno, salvo specifiche esigenze per recinzioni sono considerate complementari di edifici esistenti od in progetto.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### ART. 13 - STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G.

Fatta eccezione per le parti di territorio comunale comprese nel Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002, il P.R.G. controlla normativamente mediante Prescrizioni generali , e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata dell'uso, della consistenza edilizia e dell 'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell' art .12 della L . R. U. ,il P.R.G. prestabilisce altresì Condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi e' subordinata l 'attuabilità delle previsioni del piano stesso.

Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, settimo comma e agli articoli 24, 27, 28, 29, 30 il piano impone Vincoli al cui rispetto é subordinata l 'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai seguenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse. .

## **CAPO I - PRESCRIZIONI**

### **ART. 14 - PRESCRIZIONI GENERALI**

Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di :

- A. Destinazione d' uso per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o aree).
- B. Tipologia di intervento per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico.
- C. Consistenza quantitativa per il controllo normativo della modificazione della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area).
- D. Assetto qualitativo per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente ( edificio o area).

### **ART. 15 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO**

Ai fini della disciplina dell' uso del suolo (art.13 L.R. U.) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività . Qualora non indicata in normativa si intende esclusa .

Le definizioni di coerente presuppongono priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quelle compatibili e si quantificano con valori percentuali di ammissibilità riferiti :

- alla consistenza di orizzontamento praticabile ammissibile nel singolo fondo , per ogni intervento;
- alla consistenza totale di orizzontamento praticabile ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto , per l' attuazione degli interventi previsti , l' obbligo di S.U.E.

r : usi abitativi.

s: servizi ed attività sociali di interesse locale:

s1: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del pre obbligo;

s2: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3: spazi pubblici per parcheggio;

s4 : servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

s5: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi ( parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, per l'istruzione, per l'assistenza e per la formazione professionale, mense e varie);

s6: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

g: servizi ed attività di interesse generale : attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale.

h: attività produttive del settore primario: agricole e forestali.

hl : attività agricole/ zoo tecniche;

h2: attività agricole/forestali;

h3: colture specializzate.

p: attività produttive del settore secondario:

pl: di tipo industriale;

p2: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale .

p3 :di tipo artigianale di produzione a livello medio;

p4: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;

p5 : per estrazione materiali da cava.

t : attività produttive del settore terziario e attività direzionali .

tl: attività amministrative, creditizie , assicurative , culturali, sanitari, professionali e associative;

t2: - attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali, e/o attività commerciali specializzato all'ingrosso di piccola e media superficie;

t3: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar.

t4: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere.

Le destinazioni d' uso dei suoli e degli edifici , nonchè di parte dei medesimi , devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singola concessione e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L' impegno a rispettare le desti nazioni d' uso é incluso in tutte le convenzioni e negli atti d' obbligo a cui e' subordinata la concessione .

Non può essere rilasciata autorizzazione alla usabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d' uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione viene revocata la autorizzazione salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi .

Non può essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d' uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d' uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio commerciale.

## **ART. 16 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R.U. e art.31 Legge 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale

n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni indicative del P.R.G. (se non indicate in normativa si intendono escluse) :

1. Riqualificazione urbanistica.
2. Ristrutturazione urbanistica.
3. Manutenzione ordinaria.
4. Manutenzione straordinaria.
5. Restauro.
6. Risanamento conservativo.
7. Ristrutturazione edilizia (di tipo A o di tipo B)
8. Demolizione e ricostruzione.
9. Ampliamento.
10. Sopraelevazione.
11. Completamento.
12. Nuova costruzione o nuovo impianto.
13. Demolizione .
14. Ricostruzione.
15. Ricomposizione ambientale.

Fino all'adeguamento del presente Piano ai contenuti del "Testo unico delle disposizioni legislative a regolamentari in materia edilizia" D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le descrizioni delle tipologie di intervento di cui al presente punto rimangono quelle della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5 / SG / URB del 27.4.1984

#### **ART. 17 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA**

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

1. Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.
2. Incremento della consistenza edilizia.
3. Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
4. Nuova edificazione.
5. Inedificabilità.

#### **ART. 18 - PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO.**

Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale ed ambientale degli immobili (aree e edifici) il piano definisce le prescrizioni di :

Assetto Qualitativo complessivo

1 Confermato allo stato in atto.

Quando si prevede il mantenimento della situazione esistente con il fine di una riqualificazione generale del contesto, senza interventi di nuova consistenza fabbricativa.

2 Compatibile con le preesistenze

Quando si prevede l'inserimento delle nuove consistenze fabbricative ammesse in modo coerente ed ambientalmente coordinato con il contesto.

3 Conforme agli usi previsti

Quando si prevede la realizzazione di nuove consistenze fabbricative con impostazione progettuale autonoma pur mantenendo un coordinamento ambientale con l' intorno.

Ciascun assetto complessivo si attua secondo:

- 1 caratteri funzionali;
- 2 caratteri Formali
- 3 caratteri Materiali

L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

Essi sono :

1. Edifici abitativi unifamiliari (1 piano o 2 piani fuori terra) .
2. Edifici abitativi bifamiliari (1 piano o 2 piani);
3. Edifici abitativi plurifamiliari (2,3,4 o 5 piani);
4. Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata;
5. Edifici abitativi per ricettività alberghiera e paralberghiera ;
6. Edifici abitativi di tipo speciale;
7. Edifici per attività economiche del settore primario;
8. Edifici per attività economiche del settore secondario artigianale;
9. Edifici per attività economiche del settore secondario industriale.
10. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale.
11. Edifici per attività direzionali.
12. Edifici per servizi pubblici scolastici, sociali, plurifunzionanti, tempo libero.
13. Edifici per parcheggi .
14. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi.
15. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.
16. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore secondario.
17. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario.
18. Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero e parcheggi.

L' assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

luogo, ambiti di riqualificazione facciata, loggiati, colonnati, porticati, aperture balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze spazi liberi aggiunte deturpanti, ecc. recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

- a. valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non limitazione di immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione, sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagine stilisticamente coerenti.
- b. attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca , pubblicazione e promozione attuativa.
- c. definizione di progetti urbani definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi , coordinati ed armonizzati per l' intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina della esecuzione degli interventi.

Essi sono:

- a. uso di materiali delle tradizioni locali;
- b. uso di colori delle tradizioni locali;
- c. esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario ;
- d. considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro dintorni.
- e. definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma documentabili, ovvero in conformità a preesistenze  
dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche.
- f. sistemazione della superficie di accesso a percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal piano si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce per tanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica , ma anche della qualità dei progetti sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità , ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

L 'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

## **CAPO II - CONDIZIONI**

### **ART. 19 - CONDIZIONI DI INTERVENTO**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante :

- a) strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata:
- b) Intervento diretto.

### **ART. 20 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall' Art . 32 della L. R. n. 56/77 e successi ve modificazioni e integrazioni.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli Artt. 13 e seguenti della Legge 17-8-1942 n . 1150 e successive modificazioni ed agl i Artt .36- 39 - 40 della L. R. n. 56/77.
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all' Art. 27 della Legge 22 - 10 - 1971 n . 865 ;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18-4-1962 n . 167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero di cui all'Art. 28 della Legge 5-8- 1978 n. 457 nei casi stabiliti al comma 5 della stessa;

e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all' Art. 47 della L.R. n . 56/77.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

a) i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli Artt.43-44- 45, della L.R. n . 56/77;

b) i piani di recupero di cui agli Artt.28-30 della Legge 5-81973 n . 457.

Ogni variazione introdotta dalla Legislazione Nazionale e Regionale riguardante la caratteristica e natura degli strumenti urbanistici esecutivi , gli elaborati , le procedure e le modalità di gestione, verrà contemporaneamente recepita dalle presenti N. di A.

#### **ART. 21 - INTERVENTO DIRETTO**

Ogni intervento diretto e' subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non e' subordinato all' approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l' intervento diretto.

Nelle zone dove il rilascio della concessione subordinato alla approvazione degli strumenti esecutivi, l'intervento diretto si applica successivamente all' approvazione di questo.

E' subordinata a concessione da parte del Sindaco ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (Art. 1 Legge 28-01-77 n . 10) .

L' intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici , Comune incluso e da privati alle condizioni previste dalle seguenti norme.

Costituiscono intervento diretto anche le autorizzazioni di cui all' Art. 56 della Legge n . 56/77.

#### **ART. 22 - MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Per le definizioni e le modalita' di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U. :

- PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.} art. 38,39,40.

- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P. E. E. P. } art.41.

- PIANI DI RECUPERO (P.R. } art. 41 bis. e art. 43.

- PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI

PRODUTTIVI (P.I.P.) art.42.

- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) art.43,44 Contenuto delle convenzioni relative ai P.E.C. art.45.

- PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P. E. O. P. ) art. 47

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, nel caso in cui il Comune non fosse tenuto alla redazione del P.P.A., senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

#### **ART. 23 - MODALITA' DELL' INTERVENTO DIRETTO**

Nelle zone dove l' intervento diretto é subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio della concessione e' subordinato alle

condizioni previste dalle convenzioni di cui all' Art.35 della Legge 22- 10 - 1971 n. 865 per i Piani di Edilizia Economica e Popolare e delle convenzioni di cui all'Art. 45 della L.R. n . 56/77 per tutti gli altri Piani Esecutivi .

Presupposti per il rilascio della concessione sono :

1 ) l' approvazione dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio della concessione e' subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso , salvo le eccezioni ammesse;

2) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull' immobile oggetto dell' intervento da parte di chi richiede la concessione;

3) stipula della convenzione di cui agli Art. 7-8 della Legge 28-01-77 n . 10 fra Comune e proprietà limitatamente agli interventi diretti di cui al 5° comma, Art. 27 legge n. 45/78.

Inoltre la concessione e' subordinata mediante convenzione o atto d' obbligo unilaterale, dall' impegno da parte del concessionario:

a) corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge e secondo le modalità stabilite dalle presenti norme;

b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. e dall' eventuale piano urbanistico Esecutivo;

c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato.

La concessione e' gratuita nei casi previsti dall' Art. 9 della Legge 28 -01-1977 n . 10.

La concessione e' attribuita dal Sindaco al proprietario superficario usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, le procedure e gli effetti di cui agli Artt. 31-32 della Legge 17-8-1942 n .1150

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione é attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti della Amministrazione.

Nell' atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La convenzione o atto d'obbligo é trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio della concessione, salvo intervento sostitutivo del Comune.

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni , i relativi atti e le varie sanzioni amministrative

relative alle inosservanze di legge e delle presenti Norme si attuano i disposti presenti nell' intero titolo VII, della L. R. n . 56/77.

Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le Norme contenute all' Art. 4 della Legge 28- 01 - 1977 n. 10 e agli Artt. 49 e 50 della L.R. n . 56/77.

### **CAPO III - VINCOLI**

#### **Art. 24 - VINCOLI AMBIENTALI.**

Fatta eccezione per le parti di territorio comunale comprese nel Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002, il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela Culturale, Ecologica, Funzionale.

1. Tutela Culturale : vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:
  - 1.1. Vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge n.1089/39).
  - 1.2. Vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge n. 1497/39).
  - 1.3. Delimitazione di Centro Storico (artt.12,24,81 L.R.U.}.
  - 1.4. Vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge n.431/85 ed eventuali successive modifiche e integrazioni, in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G, ai punti c} e g} dell 'art. 1} :
    - m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d' acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. 11.12.33 n.1775, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
    - i territori coperti da foreste o da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
    - usi civici (art. l Legge 431/B5)
2. Tutela Ecologica : vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:
  - 2.1. Vincoli idrogeologici e zone boscate (art.30 L.R.U.) .
  - 2.2. Vincoli di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art.29 L.R.U.).
  - 2.3. Vincoli per fasce cimiteriali (art.27 L.R.U. commi 5°, 10°, 11°).
  - 2.4. Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art.27 L.R.U. 7°, e 10° comma).
3. Tutela Funzionale : vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché , l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:
  - 3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art.27 L.R.U. commi 1°,2°,3°,4°,10°,11°}.
  - 3.2. Vincoli ex art. 2B L.R.U. per accessi stradali.
  - 3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.

#### **ART. 25 - NATURA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente un'omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico e con i criteri normati dalla D.G.R. 15 luglio 2002 n.45-6656.

In relazione alla presenza o all'assenza, in tali zone omogenee, di edificazioni e alle loro caratteristiche, il Piano Regolatore individua, inoltre, il livello di rischio idrogeologico esistente sulle aree urbanizzate e quello potenziale sulle restanti aree.

Sulla base di tali criteri l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali viene fatta corrispondere una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96, di

cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

Le zone omogenee relative a ciascuna classe sono rappresentate sul seguente elaborato grafico, che fa parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale alla scala 1:5.000 su base catastale.  
L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.  
In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare devono sempre essere osservate:
- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni, nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n. 16/URE, nella Circ. P.G.R. dell'8 Maggio 96, n.7 LAP e relativa Nota Esplicativa del Dicembre 99;
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
- - la circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31/12/1992 n. 20/PRE. "Prescrizioni di cui agli artt.2 e 13 della legge 2 febbraio 1974 n.64, relativa agli abitati da consolidare o da trasferire ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445";
- la L. 183/89 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo";
- le norme previste dal Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 11/05/99, ove operanti in salvaguardia; - le disposizioni previste dal T.U. sulle acque approvato con D.L. 11/05/99 n.152; - le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37; - i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;
- - le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183" e del D.L. n.152 dell'11/05/99.

**ART. 26 - RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA RELATIVA ALLE  
AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI O DA  
OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA**

La relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, facente parte, ai sensi dell'Art.14, punto 2b della L.R. n.56/77, degli allegati tecnici di Piano, contiene disposizioni prescrittive per le modalità di trasformazione di ciascuna area e pertanto costituisce, assieme agli elaborati grafici di sintesi di cui al precedente articolo, parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La relazione Geologico-Tecnica è costituita, ai sensi della Circ. P.G.R. n.16 URE del 18 Luglio 1989 punto 3.2.7, da una Relazione e da prescrizioni normative per ciascun tipo di intervento, illustrate in Schede geologico-tecniche.

Tale relazione non può essere sostitutiva delle relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 11 Marzo 1988 a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte nel paragrafo 6.3 delle presenti Norme.

**ART. 27 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A  
CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E  
PRIVATE**

I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 Marzo 1988, n.47 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 Settembre 1988 n.30483, dai risultati di indagini geotecniche e, ove necessario, geologiche.

I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione geotecnica", che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.

Nei casi in cui il D.M. 11 Marzo 1988 prescrive anche uno studio geologico, deve essere redatta anche una "Relazione geologica", che fa parte integrante degli atti progettuali ed è firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa; le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria, che deve possedere carattere quantitativo e prescrittivo per l'esecuzione dell'opera.

Il Comune conserva le relazioni geologiche e geotecniche nei fascicoli progettuali di ciascuna opera concessa.

Nei casi di opere complesse in cui alcune verifiche geotecniche devono essere forzatamente rimandate alla fase esecutiva dell'opera, è ammesso che la relazione geotecnica contenga solo il programma di tali verifiche, ma in ogni caso le risultanze di tali verifiche, nonché le eventuali conseguenti variazioni progettuali dovranno essere comunicate al Comune che ha rilasciato la concessione edilizia per la completezza del fascicolo progettuale e/o, nel caso di varianti in corso d'opera, per le relative autorizzazioni e/o concessioni.

Ai sensi del D.M. 11 Marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme opera-terreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omissi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell'ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 Marzo 1988, e alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.

Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, “deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell'area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.”

Le relazioni geologiche e geotecniche a corredo dei progetti non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza“ (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) di cui al precedente Art. 38.1. allegata al P.R.G.C. e facente parte delle presenti Norme di Attuazione, che riguarda l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno, ma comunque devono far riferimento ad essa, confermarne esplicitamente la validità o eventualmente esporre i risultati di analisi di dettaglio diversi da quelli individuati dagli elaborati di P.R.G.C..

Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a vincolo idrogeologico, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla L.R. n.45 del 9/8/89 e relative Circolari esplicative e applicative.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d'acqua esse devono essere illustrate anche in una “Relazione idrologica e idrogeologica” che partendo dai dati meteorologici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da “Relazione idraulica” che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

Nelle aree appartenenti alle Classi II e III, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 Marzo 1988; essa deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’Idoneità all’utilizzazione urbanistica” e relativa all’area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l’opera in progetto e l’idoneità della stessa al superamento del rischio.

Inoltre nelle aree appartenenti alle classi II e III, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 Marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.

In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico: le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree ai sensi del punto H del D.M. 11 Marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d’acqua.

Nelle aree appartenenti alla Classe I o comunque in relazione a eventuali particolari problematiche, il progettista può valutare l’opportunità di far redigere uno studio geologico anche per i tipi di opere per cui il D.M. 11 Marzo 1988 non prescrive obbligatoriamente tale studio.

#### **ART. 28 - PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO**

Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una elevata pericolosità geologica e un conseguente elevato rischio su aree parzialmente o completamente edificate (Classe IIIb), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico (P.R.I.) mirati all’eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell’avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico trasforma interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, secondo quanto previsto dalle presenti norme per ciascuna classe e secondo quanto esplicitato nell’ambito del Progetto stesso, approvato dagli Enti pubblici preposti e verificato in sede di collaudo delle opere, con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

In ogni caso non è ammessa la declassazione da classe IIIb a classe II, anche in presenza di opere che minimizzino il rischio idrogeologico.

Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico renda necessaria una modifica di classificazione delle aree oggetto del Progetto, occorrerà comunque procedere mediante apposita Variante di P.R.G.C. ai sensi della L.R. n.56/77, Art.17, punto 4d, relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica in coerenza con la Circ. P.G.R. n.7/LAP, e quindi previo parere della Regione Piemonte – Settore Prevenzione del Rischio Geologico.

I Progetti possono essere attuati per fasi o stralci e, in tal caso, il Progetto generale deve contenere il programma o il cronoprogramma delle varie fasi funzionali, con l'esplicitazione degli obiettivi intermedi raggiungibili in termini di riduzione del rischio e di corrispondente migliorata fruibilità urbanistica; in ogni caso i Progetti devono contenere il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico possono seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

I soggetti privati possono avanzare proposte di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire in tutto o in parte alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti devono comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile devono essere reciprocamente coerenti.

Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico prospettano un influsso notevole per quanto riguarda la modifica delle condizioni di pericolosità del territorio, il Piano di Protezione Civile del territorio comunale deve essere periodicamente verificato, ed eventualmente aggiornato, in funzione delle indicazioni fornite da una apposita relazione redatta da tecnico abilitato e concernente la situazione di pericolosità del territorio comunale, in funzione delle opere eseguite e del loro stato di manutenzione.

## **ART. 29 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

### Su tutto il territorio comunale:

- non sono ammesse opere di cui al D.M. 11 Marzo 88, senza le relative verifiche previste dallo stesso D.M.;
- non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;

- non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna devono essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; ove possibile si provvede a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
- non sono ammessi manufatti costituiti essenzialmente da materiali sciolti;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica dovranno tenere conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per il T.Lagna e di 100 anni per il restante reticolo minore;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali devono essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett.f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n.523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.

Lungo i versanti:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;

- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliano nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;
  - non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
  - non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
  - non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà ove possibile alla loro sostituzione;
  - non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.
- Lungo le fasce spondali del Lago d'Orta:
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio subaereo e subacqueo;
  - non sono ammessi depositi di materiali di ogni tipo che possano essere flottati e asportati per innalzamento del livello lacustre;
  - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta che impediscano le percorribilità longitudinale lungo la fascia demaniale e l'accesso alle opere di difesa idrauliche.

**ART. 30 - CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA  
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL  
TERRITORIO COMUNALE**

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe I
- Classe II e sottoclassi
- Classe IIIa
- Classe IIIb e sottoclassi

Le Carte di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riportano tale classificazione con i riferimenti alle Norme relative a ciascuna classe.

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84 e con i seguenti simboli abbreviati.

- MO: Manutenzione ordinaria
- MS:Manutenzione straordinaria
- RC: Restauro e risanamento conservativo
- RE: Ristrutturazione edilizia in generale
- REA: Ristrutturazione edilizia di tipo A
- REB: Ristrutturazione edilizia di tipo B
- A: Ampliamento in generale
- AS: Ampliamento per sopraelevazione
- D: Demolizione
- NC: Nuova costruzione in generale
- MD: Modifica di destinazione d'uso

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, alle precedenti tipologie vengono aggiunte le seguenti ulteriori specificazioni:

- NCr: Nuova costruzione residenziale

NCp:	Nuova costruzione produttiva
NCs:	Nuova costruzione per servizi sociali e di interesse comune con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)
NCu:	Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (parcheggi, impianti di depurazione, ecc.)
NCa:	Nuova costruzione accessoria di uso privato senza carico antropico
MDA:	Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico
MDB	Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico antropico
DS:	Demolizione senza ricostruzione
DRA:	Demolizione con ricostruzione senza aumento del carico antropico
DRB:	Demolizione con ricostruzione con aumento del carico antropico
OP:	Opere ai sensi dell'Art.56, 9 della L.R. 56/77
MU:	Manufatti di arredo urbano
SP:	Strade private
PI:	Piani interrati sotto il p.c.

#### **ART. 31 - CLASSE I**

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe I riguarda “Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988”.

Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

#### **ART. 32 - CLASSE II**

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II riguarda “Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 Marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità”.

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II sono possibili, di norma, interventi edilizi e infrastrutturali di ogni tipo, ma ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico che individuano le condizioni esecutive per la realizzazione delle opere stesse secondo quanto previsto dalle norme di cui al presente articolo, dalla Relazione geologico-tecnica di cui all'Art 5.3 delle presenti norme, in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988 e, ove presente il vincolo idrogeologico, con i disposti di cui alla L.R. 45/89.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche.

#### Classe II a

Tale classe riguarda zone pianeggianti o con modesta acclività caratterizzate da terreni di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti o con materiali di riporto non sempre arealmente determinate e con caratteristiche geotecniche variabili e non completamente conosciute, con locali difficoltà di drenaggio in aree di depressione.

La pericolosità naturale in tale aree è praticamente nulla mentre il rischio connesso con l'attività edificatoria è di norma legato ad esecuzioni non corrette dal punto di vista geotecnico in relazione alla capacità portante delle fondazioni, ai cedimenti o eventuali subsidenze.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità opera-terreno e i relativi prevedibili cedimenti con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione dei manufatti in materiali sciolti e dei pendii artificiali, nonché le problematiche relative ai drenaggi e alle impermeabilizzazioni nel caso di falda freatica superficiale e/o di difficoltà di evacuazione delle acque piovane.

#### Classe II b

Tale classe riguarda zone di versante con acclività da medio-bassa a media (indicativamente inferiore a 25°), in cui il substrato è a tratti affiorante, oppure è ricoperto da depositi superficiali talora anche di significativo spessore, in cui le caratteristiche rispettivamente geomeccaniche e geotecniche, risultano essere compatibili con l'acclività.

Il livello di pericolosità è medio-basso o nullo mentre il rischio connesso con gli interventi edificatori è di norma legato ad esecuzioni non corrette dal punto di vista geotecnico che possono alterare la stabilità naturale del terreno.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente mediocri.

#### Classe II c

Tale classe riguarda zone di versante con acclività da media a medio-elevata (indicativamente compresa fra 25° e 35°) in genere con significativa copertura morenica o di detrito misto o localmente con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, con caratteristiche geotecniche o geomeccaniche non sempre ottimali rispetto all'acclività e/o con presenza di opere di sostegno costituite prevalentemente da terrazzamenti a secco e con insufficiente regimazione delle acque ruscellanti.

Il livello di pericolosità che ne consegue, definibile nel complesso come moderato, richiede, per essere superato, il rigoroso rispetto di specifiche norme tecniche o, nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o al massimo nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo il raggiungimento di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo dei riporti e delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione delle acque sotterranee, di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche.

### **ART. 33 - CLASSE III**

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe III riguarda "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa e IIIb, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

### **ART. 34 - CLASSE IIIA**

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa riguarda: "Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77".

In questa classe sono presenti aree inedificate con le seguenti caratteristiche:

- fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi e, in particolare:
  - zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di possibile evoluzione;
  - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
  - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
  - fasce spondali da destinarsi in previsione alla realizzazione di nuove opere idrauliche o all'adeguamento e alla manutenzione di quelle esistenti.
- zone potenzialmente soggette a dinamica gravitativa, e in particolare:
  - versanti a pendenza elevata (indicativamente superiori a 35°)
  - versanti boscati in cui la presenza della vegetazione contribuisce in modo determinante alla stabilità del pendio.

Nel caso della presenza in aree soggette a Classe IIIa di edifici isolati, per questi si applicano le limitazioni previste alla Classe IIIb.

Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;

b) le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;

c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;

d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;

e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;

f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;

g) le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di m 3;

h) i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;

i) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/7/27 n.1443, e relative strade di accesso;

l) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle attività agricole in atto e/o le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;

m) la recinzione dei terreni purché le opere non modificano la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

In ogni caso per la realizzazione di opere nelle aree di classe IIIa deve essere data preferenza ai progetti che prevedono in tutto o in parte opere a basso impatto ambientale e con tecnologie di ingegneria naturalistica.

#### **ART. 35 - CLASSE IIIB**

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende.

“Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.”

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la presenza di efficaci opere di attenuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di insufficienza di tali opere, la realizzazione delle stesse attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico ai sensi dell'Art.54 delle presenti N.T.A.

Nelle aree in classe IIIb il Piano Regolatore verifica l'efficacia delle opere di difesa o prevede la necessità di ulteriori verifiche o di realizzazione di interventi di riassetto, (Piani di Riassetto Idrogeologico).

Sino alla verifica dello stato di efficienza delle opere di protezione o, nel caso di verifica negativa della funzionalità delle stesse, sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, nelle aree soggette a Classe IIIb sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi senza incremento di carico antropico:

- gli interventi previsti nelle aree soggette a Classe IIIa;
- per gli insediamenti preesistenti, gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, DS, MDA, MU, OP (esclusi fabbricati, come garage, depositi, ecc.) sempre nel rispetto delle norme generali di carattere idrogeologico di cui all'Art.5.5 delle presenti norme.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica il P.R.G.C. definisce le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica allo stato attuale o a seguito di verifica positiva dell'efficienza delle opere di difesa o a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto all'Art.5.4 delle presenti norme o, in particolari casi, nel rispetto di particolari norme tecniche.

Gli obiettivi dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, i loro contenuti, il programma delle fasi esecutive della manutenzione ordinaria e straordinaria e le modalità di verifica sono oggetto di progettazione in fase attuativa del P.R.G.C..

In ogni caso la fruibilità urbanistica delle classi IIIb è sempre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIb, dopo ogni evento dissestante e comunque ogni 10 anni.

Le norme della classe IIIb si applicano anche agli eventuali edifici isolati non cartografati presenti in aree di classe IIIa; la relazione geologica a corredo degli eventuali progetti di trasformazione di tali edifici propone la sottoclasse IIIb di riferimento che viene approvata in fase istruttoria dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### Classe III B1

Tale classe comprende le aree edificate di uso militare dismesse potenzialmente soggette a dinamica gravitativa a pericolosità da determinarsi attraverso approfondimenti di studio sulle possibili elongazioni di movimenti gravitativi provenienti dal sovrastante versante in classe IIIa.

In tali aree il Piano Regolatore prevede la realizzazione di studi specifici legati al possibile riuso delle aree edificate con eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino alla definizione degli studi e/o alla realizzazione dei Progetti di Riassetto vi sono ammessi solo i seguenti interventi:

- gli interventi di cui al quarto comma del presente articolo.

Le realizzazioni degli studi specifici e/o le realizzazioni dei Progetti di Riassetto possono determinare anche la realizzazione di interventi con aumento del carico antropico.

#### Classe III B2a

Tale classe comprende le aree edificate potenzialmente soggette a dinamica idraulica a pericolosità media.

In tali aree in cui la pericolosità non è sufficientemente controllata, a causa di opere di protezione inesistenti o insufficienti, il Piano Regolatore prevede il loro ripristino attraverso la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e sino alla realizzazione degli stessi vi sono ammessi solo i seguenti interventi:

- gli interventi di cui al quarto comma del presente articolo;
- gli interventi del tipo DRA, NCu.

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico vi possono essere ammesse anche interbgventi con incremento di carico antropico del tipo REB, AS, DRB, MDB, NC, ad esclusione delle nuove costruzioni per servizi pubblici NCs, SP, nonché PI se non più soggetti ad allagamenti e se non altrimenti realizzabili.

#### Classe III B2b

Tale classe comprende le aree edificate potenzialmente soggette a dinamica idraulica a pericolosità moderata, difese da opere di protezione di vario grado di efficienza.

In tali aree il Piano Regolatore prevede la verifica dello stato di efficienza delle opere e in caso di verifica di inefficienza delle stesse il loro ripristino attraverso la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino alla verifica delle opere e, in caso di verifica di inefficienza, fino alla realizzazione delle opere di riassetto vi sono ammessi solo i seguenti interventi, con modesto incremento di carico antropico:

- gli interventi di cui al quarto comma del presente articolo;
- gli interventi del tipo REB, AS, NCu, NCa, DRA, SP.

A seguito di verifica positiva sull'efficienza delle opere o dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico vi possono essere ammesse anche nuove costruzioni NC e interventi di tipo MDB e DRB ad esclusione delle nuove costruzioni per servizi pubblici NCs, nonché PI se non più soggetti ad allagamenti e se non altrimenti realizzabili.

#### Classe III B3

Tale classe comprende le fasce spondali di corsi d'acqua e relativi conoidi soggetti a dinamica idraulica di elevata o medio-elevata energia non protette o difese da opere non adeguate.

In tali aree in cui la pericolosità non è sufficientemente controllata, a causa di opere di protezione inesistenti o insufficienti, il Piano Regolatore prevede il loro ripristino attraverso la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e sino alla realizzazione degli stessi vi sono ammessi solo i seguenti interventi:

- gli interventi di cui al quarto comma del presente articolo;
- gli interventi del tipo NCu.

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico vi possono essere ammesse anche interventi con modesto incremento di carico antropico del tipo REB, DRA, AS, NCa, SP, nonché PI se non più soggetti ad allagamenti e se non altrimenti realizzabili.

#### Classe III B5

Tale classe comprende le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago d'Orta, interessate da falda freatica a bassa profondità e a volte da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche adiacenti a versanti subacquei con stabilità incerta; inoltre al loro interno sono presenti zone che possono essere interessate da tracimazioni lacustri, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso, nonché possibili avvallamenti di sponda.

In tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri, ma l'ammissibilità degli interventi di trasformazione è condizionata a particolari condizioni esecutive di cui ai commi seguenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni con pavimento posto al di sotto della quota raggiungibile dalle piene a tempo di ritorno 100 anni; sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori al secolo.

In ogni caso non sono ammesse nuove costruzioni di tipo NCs.

Parcheggi sotterranei e cantinati PI al di sotto della quota allagabile a tempo di ritorno 100 anni sono ammessi solo se non altrimenti localizzabili e comunque solo se adeguatamente impermeabilizzati.

Sono sempre ammesse le strutture tecniche sia di tipo pubblico che di tipo privato legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa.

In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza deve essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.

Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

La progettazione e l'esecuzione delle opere devono essere condotte tenendo obbligatoriamente conto, oltre che delle norme generali di cui al presente Articolo, anche dei seguenti aspetti:

- della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;
- del profilo della superficie topografica subaerea e della fascia subacquea;
- della stabilità del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;
- dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre.

#### **ART. 36 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE**

Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n.236 del 24/5/88, modificati dall'art. 21 del D.L. n. 152 del 11/05/99 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate valgono le seguenti norme:

A) Zona di tutela assoluta: tale zona è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o le derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.

B) Zona di rispetto: tale zona, è costituita dalla porzione circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare quantitativamente e qualitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spargimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecnologie agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione dei rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività elencate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le regioni e le provincie autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c).

In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 4 comma 1, del D.P.R n. n.236 del 24/5/88, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

**ART. 36 bis - FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITA' EXTRAURBANA AL CIMITERO, ALLE INDUSTRIE, AGLI IMPIANTI ED ATTIVITA' NOCIVE ED INQUINANTI**

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, alle industrie, agli impianti ed attività nocive ed inquinanti sono individuate ai sensi dell'Art. 27 della L.R. n . 56/77 e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

Le fasce di rispetto sono di norma indicate e segnalate graficamente nella Tavola dell' azzonamento delle aree extraurbane.

La fascia di rispetto del Cimitero capoluogo è decisa in conformità a quella contenuta nella Variante semplificata al PRGC adottata dal Comune ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 307 art. 19 con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 13.11.2003 e approvata dalla Regione Piemonte per decorrenza termini.

Nelle fasce di rispetto e' fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi , industriali , artigianal i , commerciali, turistici e agricoli; sono unicamente ammesse destinazioni a : percorsi pedonali e ciclabil i , piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agri cole

A titolo precario, nelle fasce di rispetto stradali , possono essere rilasciate concessioni per la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2, 5 km. tenendo conto anche di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti , e a condizione che vengano installat i ad una di stanza non inferiore a 150 mt. da curve o dossi , se esterni alle aree urbane.

La concessione e' soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui i all' Art. 3 della Legge 28 -01- 77 n . 10.

Non è consentita la installazione,annessa a detti impianti di edifici o attrezzature per autolavaggio o officine meccaniche.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri indicate in planimetria non sono ammesse nuove costruzioni ne' l' ampliamento di quelle esistenti : sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e le ristrutturazioni , senza aumento di volume, degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi , parchi pubblici (entrambi se indicati in planimetria di Piano) o di colture arboree industriali.

Le parti delle zone di rispetto dei cimiteri comprese nelle "Aree per insediamenti residenziali" di cui al Capo II e nelle "Aree per attività produttive" di cui al Capo III, da comprendere nella applicazione degli indici edificatori ed ancorché vincolati al rispetto delle norme di cui al comma precedente, possono essere sistemate come aree accessorie alle attività e funzioni di cui costituiscono pertinenza per la realizzazione di: percorsi interni carrai e pedonali, aree a servizi (parcheggi ed aree verdi), recinzioni, reti tecnologiche fuori ed entro terra.

Agli edifici rurali ad uso residenziale uni o bifamiliare compresi nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie possono essere autorizzati ampliamenti in misura pari al 20% una tantum della Sl residenziale esistente per sistemazioni igieniche e

tecniche, 25 mq sono comunque consentiti; gli ampliamenti anche dei volumi tecnici, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

In corrispondenza delle intersezioni stradali, soggette a fascia di rispetto, per un'area definita da un raggio di mt. 20 a partire dall'angolo interno, non sono consentite colture che superino l'altezza di mt. 1,00.

### **TITOLO III**

#### **ART. 37 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE DI INTERVENTO**

Fatta eccezione per le parti di territorio comunale comprese nel Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002, il territorio comunale è classificato in aree di intervento previsto o possibile per la trasformazione urbanistica ed edilizia secondo le prescrizioni di P.R.G.

Come risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano Regolatore le aree di intervento sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche :
  - a) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ; - S -
  - b) aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ; - SG -
  - c) aree per infrastrutture pubbliche ; - F -
- 2) Aree per insediamenti residenziali :
  - a) aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario ; - RA-
    - b) aree residenziali esistenti ; - RE-
    - c) aree residenziali di completamenti: - RC-
    - d) aree residenziali di nuovo impianto; - RI-
- 3) Aree per attività produttive P :
  - a) aree produttive artigianali -industriali esistenti ; - PE-
  - b) aree produttive artigianali-industriali di riordino e di completamento; - PC-
    - c) aree produttive artigianali - industriali miste ; - PM-
  - d) aree produttive artigianali - industriali di Nuovo Impianto; - PI-
- 4) Aree per attività produttive terziarie direzionali ricettive T :
  - a) aree per attrezzature private per lo sport ed il tempo libero : - TS-
    - b) aree produttive turistiche esistenti A-alberghiere; - TA-
  - c) aree produttive turistiche di nuovo impianto - A-alberghiere; - TI-
- 5) Aree per attività produttive agricole; - H-
- 6) Aree inedificabili agricole; - I-

#### **CAPO 1 - AREE PUBBLICHE**

##### **ART. 38- NORME PER LE AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE S**

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L. R. U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

Sono divise in :

- a) aree per l'istruzione ; - SI-
- b) aree ed edifici per attrezzature di interesse comune religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative, annonarie; - SC-
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport ; -SV-
- d) aree per spazi di sosta e parcheggio: - SP-
- a) AREE PER L'ISTRUZIONE - SI-

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature :

- A = Asilo nido
- MA = Scuola materna
- SE = Scuola elementare
- SM = Scuola media

- b) AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - SC-

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali , sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Le attrezzature individuate e localizzate sono:

- M = amministrative
- C = Cimitero
- R = attrezzature religiose
- CL = attrezzature culturali
- SA = attrezzature sanitarie
- SO = attrezzature sociali
- AS = attrezzature assistenziali

- c) AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT - SV-

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

L'area SV individuata nello stralcio planimetrico allegato I alla DGR di approvazione e riferita al lotto 4B individuato nell'Elab. 6c "Schede geologico-tecniche relative alle aree di nuovo insediamento o di opere di particolare importanza" pur concorrendo alla formazione dello standard di Piano deve essere mantenuto nella sua condizione di bosco in naturalità.

- d) AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO - SP-

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

La loro localizzazione e' indicata nelle Tavole di Piano ; in sede di strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

- e) AREE PER ATTREZZATURE PORTUALI - ST

Sono aree destinate a realizzare il bacino portuale d' iniziativa pubblica ed i sedimi adibiti alla viabilità di collegamento e per l' esercizio delle attività pubbliche fondamentali.

#### Prescrizioni

Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale e sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale , in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa e di garantire anche nel caso della struttura portuale funzioni di carattere sovracomunale..

#### A. Destinazioni d'uso

1- Sono considerate prescrizioni d'uso:

- s1 : servizi per l'istruzione dell 'obbligo e del preobbligo;
- s2: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3: servizi pubblici per parcheggi;  
 s4: servizi di interesse comune;  
 s5: servizi per impianti produttivi;  
 s6: servizi per impianti commerciali e direzionali;  
 g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

2- Trasformazioni di usi e di destinazioni ammessi sono consentiti purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.

3- Nell'area SC2 sono ammesse esclusivamente attività religiose e relativi servizi complementari, parcheggio e verde.

4- Nelle aree a servizi per impianti produttivi, contraddistinte in cartografia con la sigla SS, é prevista la realizzazione di aree verdi o aree di sosta e parcheggio pubblico al servizio di attività produttive realizzate direttamente da concessionari o realizzati dal Comune con la utilizzazione dei fondi derivanti dalle monetizzazioni di aree soggette a cessione da parte di concessionari.

B. Tipologia di intervento.

1- Gli interventi avranno carattere di. manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione e riqualificazione urbanistica, ricomposizione ambientale.

C. Consistenza quantitativa.

1- Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e dell'inserimento ambientale.

2 - Nelle aree SI le modalità di intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull' edilizia scolastica contenute nel D. M. 18. 12.75.

D. Assetto qualitativo.

Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

Caratteri funzionali:

1- Assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici, per il tempo libero, per attività sociali plurifunzionali.

2- Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

3- Assetto tipologico di edifici, attrezzature ed aree per attività sportive.

Caratteri formali e materiali :

4- Nelle aree SI, le aree per le attrezzature di nuovo impianto dovranno contenere spazi minimi per parcheggi pari a 1/4 della SI.

Nelle nuove costruzioni , in aree SC, dovranno essere garantiti una dotazione di parcheggi e spazi di sosta pari a 1/2 della SI .

Condizioni

La localizzazione delle aree per servizi e' indicata nelle Tavole di Piano. In sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata non sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono ammessi invece incrementi di dotazione dei servizi.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' di norma demandata all' Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando delegati dal Comune o specificamente previsto dalle presenti N. di A.. In tal caso, é prescritta la preventiva stipula di una Convenzione in cui devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti , le quantità edificatorie e le qualità progettuali .

La realizzazione delle attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi su aree concesse in diritto di superficie con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi : il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive : la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree destinate ad autorimesse specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati , il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie, e' subordinato alla stipula della convenzione di cui all' art. 7 e 8 della Legge n. 10/77, che garantisca l' uso pubblico di dette aree.

#### Vincoli

L'attuazione delle Previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo , e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art. 24 delle presenti Norme, salve le deroghe di cui all'art. 31 della L.R.U.

Le modalità attuative dei servizi di cui al presente articolo compresi nella delimitazione del Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 così come normati dall'art. 23 bis e comprendenti tutte le aree individuate nelle tavole di approfondimento (scala 1: 500) di cui all'art. 2 delle Norme del Piano Paesistico devono essere salvaguardate e attuate nel rispetto delle N. di A. del Piano Paesistico medesimo.

### **ART. 39 - NORME PER LE AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE SG**

Si riferiscono alle aree destinate a parco pubblico attrezzato .

Tale zona viene individuata dal presente P.R.G. a riconferma del precedente strumento urbanistico generale al fine di rivalutare le potenzialità insite nel patrimonio naturale e paesaggistico del territorio comunale in funzione anche turistica.

Ogni intervento di trasformazione del territorio anche a scopo non edificatorio, salvo quanto previsto nel presente articolo e , subordinato e vincolato alle specifiche prescrizioni del Piano particolareggiato formato dall' Amministrazione Comunale in coerenza agli obiettivi e finalità di conservare e difendere il paesaggio e l'ambiente valorizzando le caratteristiche paesistiche della zona ed organizzare il territorio per la fruizione a fini ricreativi , sociali , turistici e sportivi , incentivandone forme di turismo sociali, garantendo alla collettività ed ai singoli il corretto uso del territorio e l' accesso al lago.

#### Prescrizioni

Le aree destinate o confermate a servizi ed impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
s : servizi di interesse locale.

g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;

2- Sono considerate compatibili, secondo le prescrizioni di cui al seguente punto C2 :

r:residenza strettamente necessaria alla custodia e , sorveglianza.

3- Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purchè tra quelle ammesse.

4- oltre i servizi annessi ai campi di gioco ed alle attrezzature ricreative e turistiche potranno essere previste attività commerciali e turistico-ricettive funzionali all'uso parco. Non sono in ogni caso consentite attrezzature ricettive di tipo alberghiero od attività sportive con mezzi meccanici fuori strada ;

B. Tipologia di intervento.

1- Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione.

C. Consistenza quantitativa.

1 - l'indice di edificabilità , per le consistenze di nuova edificazione o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti , non potrà in ogni caso superare il valore di 0.10 mc/mq. di superficie territoriale.

2- l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 8. 00 con il massimo in due piani abitabili ;

D. Assetto qualitativo .

Assetto qualitativo conforme agli usi previsti :

Caratteri funzionali , formali e materiali :

1 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizi o generale ed impianti tecnologici.

2- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq. 150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopraindicate.

3- Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali .

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di nuova previsione e' subordinata alla formazione di un progetto esecutivo generale di pubblica iniziativa o alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ambientale della fascia lago, a garanzia della razionale ed organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale .

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo ( P.E.O. P. o P. P. ) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici, ferme restando le quantità minime definite dal Piano.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui all'art. 24 delle presenti norme, salve le deroghe di cui all'art. 31 della L. R. U.

Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.4 relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti della Legge n. 431/85, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

Le modalità attuative dei servizi di cui al presente articolo compresi nella delimitazione del Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 così come normati dall'art. 23 bis e comprendenti tutte le aree individuate nelle tavole di approfondimento (scala 1: 500) di cui all'art. 2 delle

Norme del Piano Paesistico devono essere salvaguardate e attuate nel al rispetto delle N. di A. del Piano Paesistico fascia lago medesimo.

L'area di proprietà del Demanio, posta a nord del Mulino Nuovo, non è azionata in quanto risulta sospesa/inibita dal Gruppo Interdisciplinare di cui alle D.G.R. 6 agosto 2001 n. 31-3749, 15 luglio 2002 n. 45-6656 e 18 marzo 2003 n. 1-8753.

La destinazione a parco pubblico potrà essere recepita solo a seguito della predisposizione degli studi e delle analisi finalizzate a definire il quadro del dissesto ai fini dell'adeguamento al PAI e alla Circolare PRG n. 7/LAP/96.

Le risultanze degli studi e le modalità attuative dell'area dovranno essere recepite con specifica Variante strutturale redatta ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 40 - NORME PER LE AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI F**

Riguarda attrezzature tecniche principalmente di Enti eroganti servizi pubblici quali ENEL , TELECOM , Acquedotto Comunale, ecc.,ove consentiti dalle norme relative alle singole zone, compresi relativi uffici o strutture di vario genere (magazzini, capannoni, ecc. ) .

E' ammessa la presenza di un alloggio ad uso del custode con Sl . non superiore a 200 mq.

Gli impianti e le attrezzature , a rete, di cui al presente articolo possono comunque essere realizzati in tutte le parti del territorio Comunale anche se non specificatamente indicate graficamente nelle tavole del Piano, ad esclusione delle aree RA.

Indici e parametri:

- a) Rc = 60% della Superficie fondiaria;
- b) Dc = distanza dai confini = 5 mt (con  $H \leq m. 3$  a confine);
- c) distanza dalle strade = 6. 00 mt. (con  $H \leq a ml. 5.00$ ).

Le modalità attuative dei servizi di cui al presente articolo compresi nella delimitazione del Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 sono vincolate al rispetto delle N. di A. del Piano Paesistico medesimo.

La fascia di rispetto dei depuratori è stabilita in mt 100.

La fascia di rispetto prevista dalla legislazione vigente a protezione delle aree per servizi tecnologici è da considerarsi di rispetto assoluto con vincolo di indicabilità.

#### **ART. 41 - NORME PER LE AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED AI TRASPORTI**

Le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico e sono :

- a) le sedi stradali , le loro pertinenze, le fasce di rispetto ed i nodi stradali ;
- b) il sistema della viabilità pedonale e ciclabile.

L'indicazione grafica nelle tavole di Piano relativa al tracciato, alle relative fasce di rispetto, ai nodi stradali , ai parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti .

Le strade presenti sul territorio comunale sono classificate in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal D.I. 01. 04.68 n. 1444 .

Distanze.

Tutti gli interventi edificatori ai lati della viabilità esistente e di progetto dovranno comunque ed in ogni caso rispettare le distanze dai cigli stradali stabiliti dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147, nonché alle limitazioni di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404.

In riferimento al D.P.R. 26.04.93 n. 147 ( Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni} le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle prescrizioni sono:

1) Fuori dei centri abitati, per le costruzioni, m. 30.00 per le strade di tipo C, m. 20.00 per le strade di tipo F, m. 10.00 per le strade vicinali.

2) Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G. per le costruzioni, m. 10.00 per le strade di tipo C,

m. 5.00 per le strade di tipo F.

3) Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta, m. 3.00 per le strade di tipo C.

4) Nei centri abitati, per le costruzioni, m.5.00 dalle strade di tipo E ed F.

Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovra comunali.

Le strade previste dal P. R. G. , anche interne all' abitato, potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro sistemazione esecutiva .

Per le strade pubbliche per usi agricoli la larghezza minima viene indicata in ml. 4.

Per le strade pedonali e ciclabili la larghezza variabile da mt. 1 .00 a mt. 3.00 ad eccezione di quella esistente e comunque secondo progetti approvati .

La natura, la consistenza e le modalità attuative delle opere infrastrutturali di cui al presente articolo comprese nella delimitazione del Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 sono vincolate al rispetto delle N. di A. del Piano Paesistico medesimo.

## **CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOTTOTETTI**

Le norme del presente Capo II si applicano in tutte le parti del territorio comunale ad eccezione di quelle comprese nel Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 per le quali valgono le specifiche N. di A.

Il recupero dei sottotetti deve avvenire nel rispetto delle modalità di intervento stabilite dalle prescrizioni contenute nella L.R. n. 21 del 6.8.1998 e della Circolare PGR n. 1/PET del 25.1.1999.

Nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale-documentario l'apertura dei serramenti in falda o il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falda di copertura; tale operazione non è concessa agli edifici compresi nelle aree di insediamento di carattere storico-artistico-documentario di tipo A e B di cui alla classificazione dell'art. 42 delle presenti norme di attuazione.

## RECUPERO

Nel caso di interventi in edifici esistenti o parti di edifici esistenti aventi locali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. con altezza inferiore a quella regolamentare prescritta o requisiti d'illuminazione non conformi alle norme in vigore è ammesso il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti nei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico-funzionali di tipo residenziale;

Il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può prescrivere il rispetto del rapporto aereo-illuminante e delle altezze regolamentari, qualora si verifichi che la modifica allo stato di fatto degli orizzontamenti e delle aperture esterne non arrechi pregiudizio agli aspetti statici, tipologici funzionali ed architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

Considerato che l'adeguamento delle altezze dei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico-funzionali di tipo residenziale ed il loro recupero a fini residenziali, non determina aumento sostanziale di carico urbanistico, tali interventi sono ammessi anche in deroga agli indici dell'area ed esclusi dal conteggio degli ampliamenti una tantum.

Il recupero a destinazione residenziale di superfici o volumi a destinazioni diverse (rustici, casseri, ecc.) non compresi nelle aree degli insediamenti di carattere storico-artistico-documentario per le quali valgono le specifiche indicazioni di Piano - sono sempre ammessi .

## ART. 42 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO

**RA**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico e individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R.U., in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità, del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

### Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio urbano storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

#### A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minimo : 70%

r : residenza tipo generale;

s1 : servizi per l'istruzione ;

s3 : parcheggi pubblici ;

s4 : servizi di interesse comune.

2- Sono considerate compatibili , con consistenza quantitativa massimo : 30%

t1 , t2, t3 : attività direzionali e terziarie e commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali, attività ricettive ricreative;

p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto e non moleste, nocive o insalubri.

s2: servizi per verde gioco e sport;

g : servizi ed attività tecniche di interesse generale.  
 hl : centri aziendali agricoli esistenti.

3- Sono consenti cambiamenti di destinazione d' uso tra quelli ammessi, escluso h1.

4- Le destinazioni d' uso terziarie private, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.) , sono di norma localizzate ai piani terra salvo quanto stabilito da Piano Esecutivo.

La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

5- Le destinazioni artigianali di cui al punto 2 sono ammesse a condizione che si possono svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti .

## B Tipologia di intervento.

1 – Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale, nuova costruzione.

2 – Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicato nella Tavola di P.R.G. in scala 1: 1.000 (n. 4 - Are di interesse ambientale e documentario).

3 – Per gli edifici particolarmente caratterizzanti per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi e ambientali (isolati o in formazione continua) si prescrivono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

4 – Per gli edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale sono possibili interventi di ristrutturazione di tipo A.

5 – Per gli edifici aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, privi degli elementi di cui alla categoria 2 o le cui condizioni edilizie statiche e igieniche non ne consentano il recupero, è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B, la demolizione e la ricostruzione con caratteristiche tipologico formali aderenti al contesto ambientale, con l'obbligo di allineamenti planovolumetrici per quelli in cortina.

6 – Per gli edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, sono consentite operazioni di ripristino delle tipologie tradizionali per le parti in contrasto con il contesto ambientale.

7 – Le definizioni degli interventi indicati con le diciture sopraelevazione, riqualificazione formale e ricomposizione volumetrico con recupero ambientale sono le seguenti:

- sopraelevazione: recupero dei volumi esistenti a destinazione extraresidenziale esistenti al di sopra di volumi esistenti a destinazione residenziale, adeguamenti delle altezze interne dei vani residenziali esistenti alla quota minima di ml 2,70 per quelli residenziali e ml 2,40 per i vani accessori;
- riqualificazione formale: eliminazione degli elementi estranei alle tipologie locali, dei materiali non conformi alla tradizione, delle tecnologie di intervento non conformi alle consuetudini e tradizioni locali;

- ricomposizione volumetrica con recupero ambientale: eliminazione di elementi volumetrici estranei (superfetazioni e altro) ricomponendoli ed integrandoli nella tipologia originaria dell'edificio o in una tipologia riconducibile a quelle originarie della tradizione locale, riconducendo quindi l'edificio ad una immagine volumetrica unitaria ed organica nel rispetto delle tipologie locali;

8 – A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione della frazione e da quella di sub-area.

#### 1. Briallo

- 1.1. – Risistemazione del muro di sostegno dei pezzi rimanenti dei pilastri in pietra con eventuale ripristino della copertura a pergolato fino alle mensole di appoggio dell'edificio opposto.
- 1.2. – Eliminazione del parapetto pieno tra gli archi e le colonne.
- 1.3. – Chiusura per recupero volumi nella sagoma di ingombro fabbricato.
- 1.4. – Recupero volumi per chiusura ad uso abitazione e riqualificazione formale con eliminazione soletta in c.a. o almeno rivestimento in pietra.
- 1.5. – Recupero archi con riapertura di quelli tamponati.
- 1.6. – Recupero volume ultimo piano.
- 1.7. – Recupero senza chiusura o possibile uniformità di chiusura arretrata sulla facciata.
- 1.8. – Tutela archi ribassati e rifacimento ringhiera.
- 1.9. -- Sostituzione del basso fabbricato esistente con edificio residenziale su due piani fuori terra sull'ingombro planimetrico indicato.

#### 3. San Maurizio

- 3.1. – Verifica d'ambito e formazione di passaggio pedonale e con arretramento murature e predisposizione di portico.
- 3.2. – Ricostruzione piazza storica con ricomposizione volumetrica che ripristini ed ambienti l'antico camminamento e il porticato.
- 3.3. – Demolizione dei volumi in avanzamento sulla strada con loro spostamento all'interno dell'isolato, per ricomporre una continuità di cortina fabbricativa e con la possibilità, a tale scopo, di ulteriore spostamento dei volumi indicati come ricomposizione.

#### 4. Niverate

- 4.1. – Formazione di piazzetta interna come da allineamento, attraverso la demolizione e lo spostamento dei volumi dei bassi fabbricati, contestuale riqualificazione formale dell'insieme delle facciate, degli ingressi e dei muri di recinzione se necessari.
- 4.2. – Eliminazione della sporgenza e della canna fumaria.
- 4.3. – Demolizione e ricostruzione su due piani del volume esistente sull'allineamento dato in planimetria.
- 4.4. - Ricomposizione volumetrica sul lotto con la demolizione e contestuale ricostruzione dei fabbricati in un unico immobile su due piani fuori terra e contestuale allargamento della strada.

#### 5. Baritto

- 5.1. – Chiusura nelle forme originarie e tutela aree limitrofe al fabbricato storico per ricerca tracce archeologiche o testimonianza costruttive.

#### 6. Opagliolo Sopra

- 6.3. – Chiusura per recupero volumi nella sagoma di ingombro del fabbricato al primo piano.
- 6.4. - Chiusura del volume al primo piano ed ampliamento della sagoma dell'intero edificio nella parte posteriore con un volume su due piani.

#### 7. Alpiolo

- 7.1. – Rifacimento tetto a falde.
- 7.2. – Tutela tracce del portale in pietra.
- 7.3. – Ricostruzione del portale esistente.
- 7.4. – Raccordo unitario di facciate.
- 7.5. – Intervento di ricostruzione, a seguito di demolizione già avvenuta, sopraelevazione per 40% al primo piano e formazione tetto a due con falde.

#### 8. Bonetto

- 8.1. – Riqualficazione formale del muro con realizzazione di terrazza sopra i bassi fabbricati di quota stradale.
- 8.2. – Tutela della facciata e ricomposizione sulle parti su cui sono già stati effettuati interventi con riqualficazione formale unitaria
- 8.3. – Sostituzione soletta balconi.
- 8.4. – Demolizione e ricostruzione con chiusura nella sagoma del fabbricato interno.

#### 9. Sazza

- 9.1. – Formazione di nuova piazzetta attraverso la demolizione dei volumi indicati e loro ricomposizione nel fabbricato retrostante e nella chiusura dell'edificio lungo strada, formazione nuovo ingresso con arcata su piazza.
- 9.2. – Sostituzione muro di tamponamento con terrazza.
- 9.3. – Apertura finestre.
- 9.4. – Allineamento con passaggio; recupero parti strutturali in pietra a vista ed in legno; recupero grigliato in mattoni a vista; ricomposizione volumetrica dell'insieme con la demolizione dei bassi fabbricati e loro ricostruzione con fabbricato su due piani fuori terra come da disposizioni planimetriche: recupero dell'acciottolato della parte di viabilità antistante come opera di urbanizzazione.
- 9.5. – Chiusura parte sopra per recupero volumi di ingombro fabbricato.
- 9.6. – Chiusura arcate ultimo piano.
- 9.7. – Rimodellazione in tradizionale degli archi.
- 9.8. – Mantenimento tettoia aperta.
- 9.9. – Ripristino arcate.
- 9.10 -- Recupero parti strutturali in pietra a vista ed in legno; recupero grigliato in mattoni a vista; ricomposizione volumetrica dell'insieme con la demolizione dei bassi fabbricati e loro ricostruzione con fabbricato su due piani come da disposizioni planimetriche: recupero dell'acciottolato della parte di viabilità antistante come opera di urbanizzazione.

- 8 – Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
- 9 – Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le nuove costruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero se non specificamente previsti dalla , nel rispetto della Tav. n. 4 - Aree di interesse ambientale e documentario e dalla normativa del presente articolo.
- 10 – Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 11 – E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto esclusivamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

12 – La tavola 4 di Piano individua le seguenti modalità di intervento specifico indicate per ogni singolo edificio laddove necessario con le modalità al punto D Assetto qualitativo – Caratteri formali e materiali:

- luogo: sono indicati gli spazi che devono essere oggetto di un progetto di sistemazione unitariamente al progetto di recupero dell'edificio di cui costituisce pertinenza indicate; i materiali da utilizzare sono quelli lapidei della tradizione locale con gli eventuali arredi e sistemazioni quali pergolati di vigna, sedute e tavoli in materiale lapideo o ligneo; l'obbligo ad adeguare la sistemazione della aree contrassegnate come "luogo" scatta a partire dal permesso di costruire per interventi edilizi che superano la manutenzione straordinaria degli edifici di cui le aree sono di pertinenza; le aree cortilizie limitrofe anch'esse contrassegnate e delimitate come "luogo" devono adeguarsi ai materiali già utilizzati negli interventi precedenti ai sensi delle presenti norme; il progetto della sistemazione della aree cortilizie di pertinenza devono essere presentati ed autorizzati contestualmente a quello dell'edificio;
- verde da tutelare: sono gli spazi attualmente organizzati ed utilizzati ad orti e giardini che devono essere conservati anche nell'ambito di interventi di recupero e trasformazione dell'edificio di cui costituiscono pertinenza; la riqualificazione della aree verdi da tutelare deve avvenire contestualmente agli interventi edilizi di qualsiasi natura sull'edificio principale; la delimitazione di dette aree deve avvenire mediante staccionate lignee o lapidee secondo le tipologie della tradizione locale, muri in sasso a vista privi di inferriate o tramite siepi;
- ambito pedonale: sono le aree destinate prevalentemente alla funzione di cortili pedonali o aree pedonali di pertinenza di uno o più edifici da conservare con le funzioni ed i caratteri ambientali esistenti e del contesto;
- facciate e/o mura da tutelare: sono le facciate che per le particolari caratteristiche costruttive o decorative esistenti devono essere oggetto di interventi di conservazione e valorizzazione;
- allineamenti: costituiscono gli allineamenti a cui devono adeguarsi gli eventuali interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione ammessi dagli interventi indicati nella tavola;

- archi e portali da tutelare: indicano la presenza di archi e portali verso i quali sono possibili solo interventi che tendono a conservarli e tutelarli dal punto di vista formale e funzionale;
- bassi fabbricati: sono costruzioni destinate a ricoveri attrezzi, ricovero animali o autorimesse che non possono essere oggetto di modifica di destinazione d'uso e possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e prioritariamente quelli destinati a favorirne l'integrazione con il contesto ambientale relativamente ai materiali (coperture, paramenti esterni, serramenti) ed alle tecnologie costruttive.

C. Consistenza quantitativa.

1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.

2- Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.

3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi di ristrutturazione (ad esclusione quindi degli edifici di tipo A) ampliamenti "una tantum delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

4- Adeguamento alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi.

5 - Sono ammessi, esclusivamente nel caso di necessità di adeguamento delle altezze per motivi igienici per gli interventi di ristrutturazione di tipo B (ad esclusione quindi degli edifici di tipo A e B) con concessione diretta per sopraelevazioni fino a cm. 50, sono subordinati alla preventiva formazione di S.U.E. per sopraelevazioni fino a m.1,20.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte ed orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

6- Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di servizio (autorizzate, funzionanti, non nocive ne' moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse e chiuse almeno su 3 lati.

E' ammesso con concessione diretta : qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale,

all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali.

E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E.: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nell'organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo o il piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti almeno in origine un unico ambito funzionale definito.

D) Assetto qualitativo

Assetto qualitativo confermato dallo stato in atto .

Caratteri funzionali:

- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari ;
- 2- assetto tipologico di edifici per commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;
- 3- assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;
- 4- assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

Caratteri formali e materiali:

6 - l'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo di :

- sistemazione all'interno di una fossa di m. 1.00 di profondità delimitata da muro perimetrale in c.l . s . emergente da piano campagna di m. 1. 00 con soprastante rete metallica anch'essa di altezza di m. 1.00;

- le pareti esterne ed interne del muro dovranno essere rivestite con pietra a spacco naturale ed intorno ad esse dovrà essere prevista la piantumazione di cespuglio rampicanti di essenze locali;

- si intendono comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione;

- tali precisazioni si applicano anche a tutti gli interventi di installazione nelle zone di tutela della fascia lago qualunque sia l'individuazione di area normativa.

7- al fine di orientare ed indirizzare in modo omogeneo ed unitario la salvaguardia ambientale all' interno delle " Aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale - documentario" nella progettazione e esecuzione di tutti gli interventi edilizi, vengono date le seguenti prescrizioni e precisazioni :

a) materiali di copertura

- \* obbligo al mantenimento delle coperture in coppi o similari , riutilizzando in caso di rifacimento totale quelli preesistenti,

\* obbligo al mantenimento di strutture portanti delle coperture in legno con le pendenze originali e delle sporgenze di gronda secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche.

b) materiali di rivestimento esterno

\* obbligo al mantenimento delle facciate in mattoni a vista o pietra a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo :

i materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio e rasato (intonacatura e tinteggiatura, intonaci plastici -sintetici , terre naturali , ecc.) con esclusione di materiali falso rustici ruvidi (trattamenti lavorati, graffiati, bucciato di tipo e granulometria variabile, ecc. ) presso gli uffici comunali saranno depositati i materiali ammessi ;

\* per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali , sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato ;

\* le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento;

\* obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi realizzati con tecniche e materiali vari per gli edifici di tipo A),B), facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche con le tecniche proprie del restauro e comunque in tutti i casi richiesti espressamente dalla Concessione Edilizia.

c) strutture portanti :

\* obbligo al mantenimento alla conservazione, al restauro e al consolidamento di tutte le strutture portanti orizzontali ad archi a volta, in legno o ferro misto laterizio per gli edifici appartenenti ai gruppi tipologici A;

\* obbligo al mantenimento, restauro e consolidamento o rifacimento delle strutture portanti orizzontali originali in tutte le parti esterne che evidenzino il processo tecnologico e costruttivo anche in parti comuni all' interno dell 'edificio.

\* per i balconi esterni ed interni , balconi , balconcini, loggiati , obbligo al mantenimento, conservazione e consolidamento di quelli originali in pietra o ferropietra o legno, con esclusione di rifacimenti in stile ad eccezione di quelli occorrenti per operazioni di restauro eseguite con le tecnologie originali , e con esclusione di intonacature e tinteggiature di alcun tipo ad eccezione delle parti di conglomerato cementizio e legati in ferro;

\* ogni operazione di consolidamento deve essere eseguita con le tecniche proprie del restauro

d) caratteri tipologici:

\* obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi , passaggi collettivi , percorsi verticali , porticati , logge , ecc . ) riferendosi sempre comunque alla necessità di adeguare la qualità e presenza dei servizi igienico-sanitari e tecnologici agli standards attuali ;

\* obbligo al rispetto dei rapporti spaziali e delle dimensioni , anche in deroga alle norme igienico-edilizie in vigore, tipiche delle aperture esterne (porte, porte balcone, finestre);

\* per gli edifici sottoposti a restauro e ristrutturazione con vincolo obbligatorio il recupero all 'uso collettivo originario di spazi privatizzati in forme e modi diversi ;

\* il ripristino di aperture esterne occluse nel tempo e' obbligatorio per le tipologie sottoposte a categorie di intervento di restauro e ristrutturazione di tipo A;

\* la formazione di nuove aperture a piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie in ogni caso deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

\* non e' consentita l' installazione di insegne esterne di vario tipo, per le quali va richiesta autorizzazione con grafici particolareggiati in allegato, che possono disturbare la lettura dell' ambiente o comunque danneggiare l' immagine degli edifici e dei nuclei

L'autorizzazione va richiesta anche per le operazioni di sostituzione di quelle esistenti su cui valgono le seguenti norme :

le vetrine o insegne commerciali che caratterizzano l' ambiente urbano con la loro presenza vanno mantenute e conservate in efficienza.

e) pavimentazione:

\* per quelle interne vi e' l' obbligo al mantenimento ed alla conservazione di quelle di particolare pregio e valore che fanno parte integrante dei caratteri architettonici e costruttivi dell' edificio per i tipi A.

La sostituzione, rifacimento e nuova installazione di pavimenti in cortili , androni porticati ad altri spazi collettivi sono sottoposti ad autorizzazione comunale.

f) autorimesse:

Le autorimesse nell' ambito dei corpi principali sono ammesse se già in presenza di normali condizioni di accessibilità veicolare con un allargamento massimo di mt. 2, 50 .

Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Per le attività artigianali di trasformazione e per quante altre ritenute idonee dalla Amministrazione, prima della concessione edilizia o autorizzazione sarà necessaria una apposita convenzione da trasciversi a favore del Comune , riportante l' esplicito obbligo a non superare limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno e la possibilità per l' Amministrazione Comunale di intervenire di autorità alla esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento con spese a carico dell' attività inquinante .

g) serramenti esterni e sistemi di oscuramento:

\* obbligo al mantenimento e conservazione di tutti gli elementi decorativi di finitura e disegno eventualmente presenti negli edifici sottoposti a restauro conservativo e ristrutturazione di tipo A;

\* obbligo al mantenimento, conservazione e ripristino dei serramenti esterni in legno al naturale e tinteggiati secondo le specchiature e particolari costruttivi tipici della zona con esclusione assoluta di serramenti in alluminio o ferro di qualunque colore e foggia fatta eccezione per quelli di dimensione modesta su locali tecnologici o di servizio.

\* gli oscuramenti esterni devono essere realizzati esclusivamente in legno a mezzo di "persiane" con fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

h) aree inedificate :

\* nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti in assenza di indicazioni di Piano, sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti colturali; sono vietati il taglio e l' indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;

\* possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali , al consolidamento o alla sistemazione dei terreni , o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

\* non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso;

\* possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni : di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio cortine, viottoli, antichi percorsi , ecc. ) .

In particolare é fatto d'obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

i) realizzazione di nuove attività commerciali e rinnovo di quelle esistenti:

\* Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi.

\* I serramenti delle aperture debbono realizzarsi preferibilmente in legno.

\* Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie.

\* Non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo od intonaco di graniglia sono anche ammessi con trattamento unitario delle facciate a formare, ad esempio, nei piani terra, bugnati di semplice fattura; le zoccolature in pietra chiara, a piano sega o martellinata, purché non in formato di piastrelle, sono consigliate sino all'altezza di metri 0,70.

\* Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare anche per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

\* Le insegne pubblicitarie sono ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon.

\* Le serrande di chiusura debbono essere tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

### Condizioni

La delimitazione dell' area RA, individuata dalla variante al P.R.G., coincide con il Perimetro del Centro Storico, ai sensi dell 'art. 15 della L.R. U. ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge n. 457/78.

All' interno di tale zona l' Amministrazione Comunale, secondo i disposti della legge n. 457/78 e dell' art. 41 bis della L.R.U., potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nei punti B2 e C4 delle prescrizioni.

All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti dalla tav. 4 del presente PRGC.

L' Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definito dal P.R.G., ai sensi degli artt. 32 e 34 della L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. , per la predisposizione di "progetti guida " di recupero, sia su edifici direttamente acquisiti

dall'Amministrazione stessa, sia in riferimento all'art. 44 commi 1, 10, 11, 12 e 13 della L.R. U.

Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri Strumenti Urbanistici Esecutivi, fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

All' interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare all' Amministrazione Comunale proposte di Piano di Recupero ai sensi dell' art. 30 della Legge 05-08-78 n. 457 che non risultino già indicati dagli sviluppi del P.R. G. in scala 1:1000.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1. , 1. 2. e 1. 3. dell' art. 24 delle presenti norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto .

### **ART. 43 – AREE COMPRESSE NELLA DELIMITAZIONE DEL PIANO PAESISTICO FASCIA LAGO APPROVATO CON D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 .**

Tutte le aree comprese nella delimitazione del Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 sono soggette alle previsioni ed alle specifiche N. di A. in esso comprese ed alle prescrizioni dei relativi elaborati in particolare le schede edilizie edilizie prescrittive denominate “Schede riguardanti gli edifici”.

Detto Piano Paesistico, con tutti i suoi elaborati ed allegati, fa parte integrante delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale con tutti i vincoli, le prescrizioni e le previsioni insediative in esso contenute.

L'ambito territoriale compreso tra il perimetro del Piano Paesistico vigente ed il perimetro riportato sulla tavola 3c “Territorio comunale – concentrico) mantiene le destinazioni d'uso previste e cartografate dalla suddetta tavola e normate dall'art. 48 per le aree agricole e dall'art. 45 per l'area residenziale di completamento (RC).

### **ART . 44 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO RE**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

#### Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

- A. Destinazione d'uso.
- 1 - Sono considerate prescrizioni d' uso coerente, con consistenza quantitativa minimo : 70% del volume;  
r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

- 2- Sono considerate compatibili , con consistenza quantitativa massimo: 30% del volume :

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali, ricettive, ricreative

p4: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose, ne' moleste.

3 - Sono consentiti cambi di destinazione d' uso tra quelli ammessi , nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali;

4- E' ammesso l' uso agricolo nelle aree libere intercluse, non complementari all' uso abitativo, con l'esclusione di qualsiasi costruzione di carattere rurale anche accessoria o bassi fabbricati, e con l'esclusione di attività del settore primario ritenute moleste o nocive per l'insediamento abitativo.

B. Tipologia di intervento

1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , ampliamento demolizione e ricostruzione, ricomposizione ambientale

C. Consistenza quantitativa

1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G., per edifici con volumetrie superiori all'indice dell' area .

2- Ampliamento delle volumetrie esistenti, con i seguenti indici :

- a. densità fondiaria mc./mq. 1,40;
- b. rapporto di copertura 40%;
- c. numero piani fuori terra 3 ;
- d. altezza massima di edificazione fuori terra m. 9,50 o pari all'esistente;
- e. distanze tra fabbricati : in aderenza o a m. 10, 00 tra fronti finestrate ;
- f. distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;
- g. distanza dalla strada m. 6, 00 o in allineamento all' esistente

3- Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all' indice dell' area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti, anche di fabbricati artigianali o rurali esistenti, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.

4- Negli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti a densità saturata sulla base degli indici vigenti sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie lorda esistente, e sono comunque concedibili "una tantum" 25 mq anche se eccedono tale percentuale; qualora l' ampliamento volumetrico sia finalizzato alla formazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, la percentuale di ampliamento della superficie lorda é del 40% e la superficie concedibile una tantum, anche se eccedente tale percentuale, é di 50 mq di superficie utile residenziale.

5- Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici, come definiti dall'art. 5 delle presenti norme.

6- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l' adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiore a quelli del punto C2.

7- Costruzione di bassi fabbricati accessori entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo l'art. 6.

8- Le attività commerciali eventualmente esistenti possono ampliarsi nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;

9- Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona sono ammesse fino a 300 mq. di S1.

D. Assetto qualitativo.

Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

Caratteri funzionali:

1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

2- Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive.

3- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere.

4- Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali.

5- Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.

Caratteri formali e materiali;

6- Per l'installazione di serbatoi per gas, nelle aree interne alla zona di tutela della fascia lago , vedasi punto D6 dell 'art. 40. .

#### Condizioni

L'Amministrazione Comunale, con specifiche Deliberazioni Consiliari, ove non definito dal P.R.G., ai sensi dell'art. 32 della L.R. U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E., fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo , e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1 e 1.2 e di tutela ecologica specificati al punto 2.3. dell'art. 24 delle presenti norme.

### **ART. 45 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RC**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano all'interno delle zone di recente edificazione con le aree annesse, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

#### Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, con nuove costruzioni di completamento.

- A. Destinazioni d'uso.
- 1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minimo: 70% del volume .
    - r : residenza di tipo generale
    - s : servizi pubblici
    - t : attività direzionali , commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali , ricettive, ricreative
  - 2 - Sono considerate compatibili , con consistenza quantitativa massimo : 30% del volume .
    - g : attività di interesse generale
    - p4: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizi o, non nocive, non rumorose ne' moleste
  - 3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d' uso tra quelli ammessi , nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali .
- B. Tipologia di intervento.
- 1- Gli interventi avranno carattere di :  
manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, completamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ricomposizione ambientale.
- C. Consistenza quantitativa
- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.,per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area.
  - 2- Nuova edificazione con i seguenti indici:
    - a- densità fondiaria 1 mc/mq.;
    - b - rapporto di copertura 30%.
    - c- numero piani fuori terra 3;
    - d- altezza massima di edificazione fuori terra m. 11,00;
    - e- distanze tra fabbricati : in aderenza o a m. 10, 00 o ribaltamento tra fronti finestrate;
    - f- distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;
    - g- distanza dalla strada ml. 6,00.
  - 3- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale .
  - 4- Costruzione di bassi fabbricati accessori entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza ovvero anche a confine secondo l'art. 6.
- D. Assetto qualitativo.
- Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.
- Caratteri funzionali:
- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari ;
  - 2- Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive;

3- I locali destinati ad attività terziarie distributive commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) non possono superare i limiti dimensionali dati dalla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo,

4- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere;

5- Assetto tipologico per edifici per usi sociali e culturale;

6- Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.

Caratteri formali e materiali:

7- Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S. U.E. , devono tendere alla realizzazione di un " luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento ed alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

8- Per l'installazione di serbatoi per gas, nelle aree interne alla zona di tutela della fascia lago , vedasi punto D6 dell'art. 42.

#### Condizioni

L'Amministrazione Comunale, con specifiche Deliberazioni Consiliari ove non definito dal P.R.G., ai sensi dell'art. 32 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E. , fino all' approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi , sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999

Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq.1,00 ogni mc.10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto in cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale. Oltre alle superfici di cui sopra, occorre prevedere e predisporre aree a parcheggio privato :

a ) almeno mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali e direzionali;

b) almeno mq.20 per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;

c) almeno mq. 20 per ogni 5 persone riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, in cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, attrezzature sportive, ecc.

In sede di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi , si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, ferma restando , quindi, la necessità di prevedere la dotazione per servizi pubblici di cui ai punti 2 e 3 del punto 9 .

Alberature e verde privato.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto e' fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell' area libera del lotto fabbricabile.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1 e 1.2, di tutela ecologica specificati al punto 2.3. e di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2., tutti dell' articolo 24 delle presenti norme.

Per la viabilità urbana nelle aree di completamento, fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, l'allineamento degli edifici sulle strade non sarà inferiore a m. 6,00.

In caso di costruzione di edifici il Comune potrà imporre la rettificazione di allineamenti tortuosi come specificato nell'art. 7 delle presenti norme.

Gli interventi da attuarsi sui lotti individuati nell'Elab. 6c "Schede geologico tecniche relative alle aree di nuovo insediamento o di opere di particolare importanza" sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri e limitazioni:

- Lotto 1B numero di piani fuori terra 2 (due) = H max mt 7,50  
obbligo di edificazione sulla parte pianeggiante del lotto, libero da bosco  
obbligo di mantenimento dello stato dei luoghi interessati dalla presenza di bosco in naturalità;
- Lotto 6A numero di piani fuori terra 2 (due) = H max mt 7,50;  
densità fondiaria = 0,80 mc/mq
- Lotto 6C numero di piani fuori terra 2 (due) = H max mt 7,50  
obbligo di edificazione sulla parte pianeggiante del lotto
- Lotto 5B preliminarmente all'approvazione del PECO il comune è tenuto

redigere uno studio agronomico-forestale finalizzato ad individuare le porzioni di territorio sulle quali sono presenti alberature di pregio ovvero alberature assolvienti a funzioni di salubrità ambientale di difesa dei terreni; per tali porzioni si prescrive che all'interno del PECO vengano mantenute ad destinazione pubblica con funzione di quinta arborea e di mitigazione di impatto ambientale tra edificato e terreno agricolo circostante.

Detto studio dovrà preventivamente essere valutato dagli uffici competenti in materia.

L'attuazione degli interventi residenziali di completamento compresi nel Piano Particolareggiato in località Alpiolo sono formati dalle specifiche Norme di Attuazione facenti parte del Piano stesso e dalla specifica Scheda di normativa (P.P. n. 1).

Per tutto ciò che non risulta normato dal Piano citato si deve fare riferimento a quelle contenute nel presente articolo.

#### **ART. 46 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO RI**

Rappresenta l'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

##### Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

##### A. Destinazione d'uso.

1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minimo:70% del volume .

r : residenza di tipo generale:

s : servizi pubblici ;

2 - Sono considerate compatibili , con consistenza quantitativa massimo : 30% del volume .

p4 : attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne' moleste.

t : attività direzionali , commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali, ricettive, ricreative:

g : attività di interesse generale.

3 - Sono consentiti cambi di destinazione d' uso tra quelli ammessi; nei limiti degli

specifici piani di settore per quelli non residenziali.

4- Le destinazioni a carattere extraresidenziale sono consentite quando specificamente indicate nella specifica Scheda di Normativa.

B. Tipologia di intervento.

1 - Gli interventi avranno carattere di : nuova costruzione , condizionata alla formazione preventiva di strumenti urbanistici esecutivi .

C. consistenza quantitativa.

1 - Nuova edificazione con i seguenti indici .

a) Ut = indicata per ogni singola area di intervento in funzione della tipologia edilizia e del tipo di servizi previsti:

a1) Uf = indicata per ogni singola area di intervento;

b) Dt = indicata per ogni area di intervento;

b1) Df = indicata per ogni area di intervento;

c) H max = in funzione della tipologia prevista:

casa in linea o a schiera = 8,50 ml.

casa pluripiano plurifamiliare = 11, 50 ml .

d) Parcheggi e autorimesse :

- un posto macchina per parcheggio privato ad uso pubblico ricavato all 'interno del lotto e comunque liberamente accessibile per ogni alloggio realizzato.

- un posto macchina per parcheggio privato ad uso privato per ogni alloggio realizzato:

e) Rc = in funzione della tipologia prevista :

- 40% di Sf per casa in linea o a schiera mono-bifamiliare

- 30% di Sf per casa pluripiano plurifamiliare;

f) Dc = distanza dai confini = 5,00 ml. o 1/2 ribaltamento

g) Distanza dalle strade = 6, 00 ml .

h) Distanze tra fabbricati : in aderenza o confrontanza tra fronti opposte con minimo di m . 10 , 00 tra pareti finestrate

2- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza,ma non prospicienti spazi pubblici.

3- costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, anche eccedenti i limiti del rapporto di copertura di cui al punto Cle.

4- Interventi pubblici per servizi ed infrastrutture di interesse generale .

D. Assetto qualitativo

Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

Caratteri funzionali:

1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

- 2- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici ed attrezzature di qualsiasi genere.
- 3- Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.
- 4 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali ed attrezzature ricettive e ricreative.
- 5- Assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.
- 6- Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.
- 7- Aree tipologicamente complementari agli usi sociali , scolastici e per il tempo libero.

Caratteri formali e materiali:

8- Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E. , devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l' intero ambito individuato dal P. R. G. , riguardante : l'integrazione plurifunzionale interna, l' organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal piano, l' individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal piano, il decoro paesaggistico, l' arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. .

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi:

- Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi degli articoli 43 e 44 della L. R. U.

I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R. G. ; a tal proposito la convenzione dovrà definire chiaramente le modalità ed i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

Le aree per servizi all' interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi , sono individuate dal P.R.G. non solo a fini dimensionali ma anche di localizzazione; in sede di elaborazione di tali strumenti non sono quindi ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, salvo adattamenti di conteggio esecutivo nel rispetto delle quantità minime stabilite dallo stesso Piano , provvedendo altresì ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 9 punti 1 e 3 delle presenti norme. Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999

Aree a parcheggio privato.

Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq.1,00 ogni mc.10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto in cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale.

Oltre alle superfici di cui sopra, occorre prevedere e predisporre a parcheggio privato :

- a) almeno mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali e direzionali;
- b) almeno mq.20 per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq.20 per ogni 5 persone riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, in cinematografi, teatri sale per mostre pubblico spettacolo, discoteche, attrezzature sportive, ecc. .

In sede di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il

pubblico accesso. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi sono aggiuntive e non possono essere computate come spazi pubblici, fermo restando, quindi, la necessità di provvedere alla dotazione di cui ai punti 2 e 3 dell' art . 9 delle presenti norme .

Alberature e verde privato .

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto e' fatto obbligo di destinare sistemare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile.

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell' ambito di S. U.E. , indipendentemente dalla destinazione prevista compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui al punto 3.1 dell'art. 24 delle presenti norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi art. 7 delle presenti norme, punto 4.

#### **ART. 47 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Trattasi di aree libere all'interno della perimetrazione del centro abitato o contiguo a raggruppamenti di edifici che non possono essere utilizzati a fini edificatori e sono destinati a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzati a scopi ortofrutticoli.

Sulle aree a verde privato é consentita la realizzazione di serre e bassi fabbricati secondo le modalità definite dalle presenti N. di A. da destinare a ricovero attrezzi o ad ospitare piccoli animali da cortile compatibilmente con le prescrizioni dell'ufficiale sanitario a condizione che non occupino più di 1/30 della superficie dell'area privata.

E' consentita la formazione di muri di sostegno per la conservazione di terrazzamenti esistenti o per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Le aree di cui al presente articolo non sono computabili ai fini della quantificazione di volumi edificabili su altre aree di Piano.

#### **ART. 47 BIS – AREE COMPRESSE NEL PROGRAMMA INTEGRATO.**

Le aree comprese nella delimitazioni del Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale sono normati dagli elaborati grafici e dai testi normativi del Programma medesimo che fanno parte integrante del P.R.G.C.

Il Programma Integrato viene formato ai sensi della L.R. 9 aprile 1996, n. 18 “Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179”.

Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite prevalentemente agli usi abitativi, alle attività produttive artigianali, terziarie e commerciali di servizio alla residenza e completamenti infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Programma Integrato, insieme a funzioni di interesse generale .

A. Destinazione d'uso.

- 1 - Sono considerate prescrizioni d' uso coerenti:  
r : residenza di tipo generale:  
s : servizi pubblici ;
  - 2 - Sono considerate compatibili :  
p4 : attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio,  
compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne' moleste.  
t : attività direzionali , commerciali al dettaglio (unità di vicinato e  
medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali  
dello sviluppo delle attività commerciali, ricettive, ricreative:  
g : attività di interesse generale.
  - 3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei  
limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.
  - 4- Le destinazioni a carattere extraresidenziale sono consentite quando  
specificamente indicate nella specifica Scheda di Normativa.
- B. Tipologia di intervento.
- 1 - Gli interventi avranno carattere di nuova costruzione in conformità alle  
prescrizioni normative del Programma Integrato.
- c. consistenza quantitativa.
- 1 - Nuova edificazione con i seguenti indici .
    - a) Ut = dato dalla specifica Scheda di Normativa
    - a1) Uf = dato dalla specifica Scheda di Normativa
    - b) Dt = dato dalla specifica Scheda di Normativa
    - b1) Df = dato dalla specifica Scheda di Normativa
    - c) H max = in funzione della tipologia prevista indicata negli elaborati  
del Programma Integrato:  
casa in linea o a schiera = 8,50 ml.  
casa pluripiano plurifamiliare = 13, 50 ml .
    - d) Parcheggi e autorimesse :  
- un posto macchina per parcheggio privato ad uso pubblico  
ricavato all'interno del lotto e comunque liberamente accessibile per ogni alloggio  
realizzato (quando prescritto dagli elaborati del Programma Integrato).  
- un posto macchina per parcheggio privato ad uso privato per ogni  
alloggio realizzato:
    - e) Rc massimo= 50%
    - f) Dc = distanza dai confini = 5,00 ml. o 1/2 ribaltamento o distanza  
inferiore se indicato dalle previsioni planovolumetriche del Programma.

g) Distanza dalle strade = 6, 00 ml o distanza inferiore se indicato dalle previsioni planovolumetriche del Programma.

h) Distanze tra fabbricati : in aderenza o confrontanza tra fronti opposte con minimo di ml 10 , 00 da e tra pareti finestrate

2- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages: non consentiti al di fuori delle sagome degli edifici principali.

3- costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, anche eccedenti i limiti del rapporto di copertura di cui al punto C1e).

4- Interventi pubblici per servizi ed infrastrutture di interesse generale .

#### D. Assetto qualitativo

Assetto qualitativo conforme alle indicazioni degli elaborati del Programma Integrato.

##### Caratteri funzionali:

1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

2- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici ed attrezzature di qualsiasi genere.

3- Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

4 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali ed attrezzature ricettive e ricreative.

5- Assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.

6- Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.

7- Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

##### Caratteri formali e materiali:

8- Conformi alle prescrizioni degli elaborati grafici e normativi del Programma Integrato.

##### Condizioni

Il presente Programma Integrato ottempera alle caratteristiche indicate all'Art. 10 della L.R. n. 18/96 con altresì la previsione di quota di edilizia convenzionata il cui convenzionamento assunto è quello dell'art. 35 della legge n. 865/71 che comprende e dilata i contenuti di interesse pubblico della convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10/77.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' subordinata alla preventiva stipula della Convenzione tipo prevista per gli interventi edilizi a regime libero e per quelli di edilizia economica e popolare.

Le aree per servizi all'interno del Programma Integrato sono specificamente individuate dagli elaborati dello stesso con possibilità di variazioni localizzative attraverso varianti al medesimo. Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 garantiti dalle aree a standard generale del Programma con esonero dei singoli lotti al reperimento delle stesse aree.

Tutte le modifiche riguardanti i casi previsti dall'art. 8 della L.R. n. 18/96 sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al solo visto di legittimità.

In tutti gli altri casi vengono seguite le procedure delle Varianti ai Piani Esecutivi.

Alberature e verde privato .

Negli interventi edificativi é fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato almeno il 15% dell'area libera del lotto fabbricabile.

Aree a verde privato vincolato.

Trattasi di aree libere all'interno della delimitazione del Programma Integrato contigue e di competenza di edifici esistenti.

Le presenti aree non possono essere utilizzate a fini edificatori e sono destinati a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzati a scopi ortofrutticoli e/o a giardino; sono pertanto escluse tutte le edificazioni e le trasformazioni del suolo.

Sulle aree a verde privato é consentita la realizzazione di serre e bassi fabbricati secondo le modalità definite dalle N. di A. del PRGC vigente da destinare a ricovero attrezzi o ad ospitare piccoli animali da cortile compatibilmente con le prescrizioni dell'ufficiale sanitario o alla realizzazione di autorimesse.

Le aree di cui al presente articolo non sono computabili ai fini della quantificazione di volumi edificabili su altre aree di Piano.

### **CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

#### **ART. 48 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE AGRICOLE - H**

Le norme del presente articolo si applicano in tutte le parti del territorio comunale ad eccezione di quelle comprese nel Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002 per le quali valgono le specifiche N. di A. e prescrizioni.

Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse : colture, prati , boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali.

Sono le aree destinate ad attivita' agricola intese non soltanto come funzione produttiva, ma come principale protagonista della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell' equilibrio ecologico e naturale.

Prescrizioni

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R.U.

**A. Destinazioni d' uso.**

- 1 - Sono considerate prescrizioni d' uso coerenti :
  - h : attività agricole , zootecniche , forestali , colture specializzate.
  - r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi .
- 2- Sono considerate compatibili .
  - s5: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;
  - r : residenza esistente.
- 3- Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:
  - a) non utilizzati a fini agricoli;
  - b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;
- 4- Gli edifici documentatamente abbandonati o parzialmente diroccati, assimilabili a consistenze fabbricative esistenti in area RA, anche se non individuati in modo specifico in cartografia, possono essere recuperati ad usi abitativi, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e di assetto qualitativo e a mezzo di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento in funzione di una ricomposizione volumetrica, di cui all 'art. 40 delle presenti norme.
- 5 - E' consentito il mutamento di destinazione d' uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di concessione per familiari ed eredi nei casi di cui al punto A3) .

**B. Tipologia di intervento.**

- 1 - Gli interventi avranno carattere di :
    - manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento per gli edifici esistenti : ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione.
  - 2- Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che , nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente realizzazione.
  - 3 - Il recupero di cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile, assunto positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, e' consentito con operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione con vincolo, per quelli che presentano una superficie coperta esistente di almeno 30 mq. e sono segnalati in cartografia delle aree extraurbane: sono consentiti ampliamenti per una quota non superiore al 20% del volume residenziale preesistente, per la realizzazione degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi; 25 mq di superficie lorda sono comunque consentiti .
- Nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi valgono le prescrizioni assunte per le aree degli insediamenti di carattere ambientale-documentario con le prescrizioni specifiche degli edifici e con la classificazione tipologica-formale riportata.

Le operazioni di ampliamento devono avvenire con materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze.

In sede di rilascio della concessione edilizia il Sindaco prescriverà le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e dell' approvvigionamento idrico oltre che per la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

C. Consistenza quantitativa.

1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del volume residenziale preesistente tali interventi sono concedibili "una tantum" e potranno beneficiare di quanto previsto al punto A4.

2- Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell' art.25 della L.R.U., con i seguenti indici :

a - densità fondiaria :

1. mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
2. mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
3. mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
4. mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
5. mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
6. mc./mq. 0.001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di concessione.

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

b - Distanza minima dai confini : m. 5 , 00 ove non in aderenza ad altre costruzioni

c - Distanza da fabbricati : in aderenza o a m. 10 tra fronti finestrate e a m.3 da bassi fabbricati accessori e porticati .

d - Piani fuori terra : n. 2

e - Altezza massima di edificazione fuori terra : m. 7, 50.

f - Distanza dalla strada ml . 6.00

3 - Si richiamano i disposti dei commi 15,16,17,18,19 e 20 dell'art.25 L.R.U., per quanto riguarda:

il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dello stesso articolo); la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km.5, 00 ; le classi di coltura; il trasferimento delle cubature.

4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell' attività agricola quali : silos, stalle, serre, magazzini , tettoie e bassi fabbricati , con le seguenti prescrizioni:

a - rapporto massimo di copertura 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza :

b - distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m.5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati adibiti a box auto o di sup. fino a mq.6,00.

c - distanze minime da pareti finestrate di edifici abitativi m.10, 00; in aderenza o a m.3, 00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati (per usi agricoli , escluso stalle e concimaie, box).

d- altezza massima di edificazione fuori terra : m.8, 50 escluso silos ecc.

e- allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G. ,

f- i locali di ricovero animali devono osservare le seguenti distanze :

- stalle, scuderie, concimaie, a conduzione agricola ( bovini 50 capi, equini 10 capi, ovini e caprini 50 capi, suini 10 capi, allevamenti avicoli e cunicoli 100 capi):

m. 12,50 dai locali di abitazione del proprietario;

m. 25,00 dalle abitazioni altrui;

m. 100 dai limiti dei centri abitati comprese le aree residenziali di nuovo impianto e degli annessi servizi.

- stalle, scuderie allevamenti a conduzione produttiva (oltre i capi del precedente punto) e relative concimaie :

m.20,00 dai locali di abitazione del proprietario;

m. 50,00 dalle abitazioni altrui;

m. 200 dai limiti dei centri abitati (aree residenziali e annessi servizi)

g- gli allevamenti intensivi ai sensi della lettera h) del 2° comma dell' art.25 L.R.U. ; l'impianto di nuove porcilaie, con oltre 25 capi, fino alla individuazione di precise aree e zone da parte del Piano di sviluppo agricolo potranno essere localizzate esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto di quelle eventualmente preesistenti e negli altri casi a queste condizioni :

la distanza dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dal

perimetro dei nuclei abitati non potrà essere inferiore a m.250,00; devono

altresì essere collocati secondo prescrizioni particolari specifiche da imporre

in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione dei centri abitati; si devono anche prevedere piantumazioni di alberi con funzione di filtro e occultamento e raccordo paesistico ambientale.

La realizzazione della fascia piantumata e' condizione per il rilascio di concessione anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri , ristrutturazioni , ampliamenti ) .

h- lo scolo dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e depurazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge n. 319 del 10.09.76 e dalle leggi regionali.

5 - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate, nei fronti di caduta di slavine e presso rilevanti movimenti franosi.

6 - Adeguamento delle altezze di piano ai livelli minimi di legge negli interventi di ristrutturazione, a condizione che sia realizzabile utilizzando il volume esistente; e' altresì , ammesso il recupero dei vani aperti , per ampliamenti di singoli alloggi con unico accesso, senza modifiche al numero stesso degli alloggi, al fine di adeguare il grado di abitabilità dell'edificio; tali chiusure dovranno essere realizzate con strutture lignee, arretrate almeno di cm. 40 dal filo esterno delle murature.

7 - Oltreché nelle aree P e G, sono ammesse, previa valutazione dell'impatto ambientale, occupazioni di suolo pubblico o privato nelle aree H, esterne alle zone di tutela della fascia lago alle zone boscate e alle fasce di rispetto, per deposito materiali inerti. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti dalle aree, non precludere visuali, mantenersi se affioranti dal terreno a m. 10.00 da eventuali abitazioni, non dovranno modificare l'assetto idrogeologico, ne' arrecare molestie o danni alle destinazioni d'uso proprie dell' area e alla coltivazione agricola.

8 - E' ammessa la raccolta di massi "erratici" affioranti di granito , senza che ciò comporti lavori o trasformazioni dell'assetto del suolo.

9 - Le aree definite inedificabili ai sensi dell' Art.13, della .L.R. n. 56/77 e indicate graficamente nelle tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto, come gli altri trasferimenti ammessi all' Art.25, comma 11 e 12 della L.R. n. 56/77, nei registri della proprietà immobiliare.

D. Assetto qualitativo.

Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

Caratteri funzionali :

- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari .
- 2- Assetto tipologico di edifici,ordinati ad attività economiche del settore primario.
- 3- Assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali.
- 4 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.
- 5- Aree tipologicamente complementari agli usi sociali.

Caratteri formali e materiali :

6- In sede di rilascio di concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti , non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

7- Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell' Ufficiale Sanitario, o da altro Ente o personale delegato dal Sindaco finalizzato in particolare all'accertamento grado di funzionamento degli impianti di depurazione e di smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

8- Nelle aree agricole, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali e naturali é consentita l' occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili , esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche tettoie destinate ad usi diversi dalla abitazione e dalla attività agricola, per un tempo non superiore a 60 giorni ed a condizione che allo scadere dei termini vengano ripristinate le caratteristiche preesistenti dell' area.

Tale autorizzazione e' consentita "una tantum" e non può essere rinnovabile.

Se l' area in oggetto e' pubblica, il Comune richiede una garanzia fidejussoria pari alla stima della spesa occorrente per il ripristino.

9- Non é consentito l' insediamento di tende o roulotte presso aree agricole.

Le recinzioni consentite su area agricola sono quelle a difesa di colture attive esistenti o di attività zootecniche o dei fabbricati residenziali esistenti in zona agricola; i materiali utilizzabili sono: siepe con eventuale rete o palizzata in legno, o muretto in calcestruzzo o mattoni con sovrastante rete metallica.

10- Sono ammessi ricoveri per attrezzi agricoli con le prescrizioni di cui all' art. 6, anche al servizio di edifici residenziali.

11- Per l'installazione di serbatoi per gas nelle aree interne alla zona di tutela della fascia lago vedasi punto D6 dell' art . 40.

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto Cl, di ricostruzione e di nuova edificazione, é subordinata ai disposti dei commi 3,4,5, 6, 7, 8 e 9 dell 'art. 25 della L.R. U., a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle concessioni per la edificazione delle residenze rurali : agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n. 153/75 - L. n. 352/76 L.R. n.27/75 L.R. n.1B/B2); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63/78 e successive modifiche ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio della concessione, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d,e, f dell'art. 9 della legge n. 10/77.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di , tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2 e 3 del' art. 24 delle presenti norme.

Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.4 relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti della Legge 8/8/85 n.431 e successive modifiche ed integrazioni, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia .

Per le distanze di rispetto alla viabilità vale quanto espresso nell 'art. 7 delle presenti norme e quanto indicato in cartografia.

### **ART. 49 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI ESISTENTI PE**

Si riferiscono alle aree interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione, allo stato di fatto ancorchè compatibili con il contesto e quindi non nocive nè moleste, fino ad una eventuale rilocalizzazione.

#### Prescrizioni

Le aree confermate ad insediamenti produttivi artigianali ed industriali esistenti, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minimo :70% del volume
  - p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
  - r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode.
- 2- Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massimo : 30% del volume
  - p1,p2,p3: attività industriali e artigianali di produzione non nocive, non moleste, non inquinanti;

s5, s6 : attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

t1: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

**t2.** attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

**B.** Tipologia di intervento.

1- Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento o sopraelevazione, ristrutturazione urbanistica per gli edifici esistenti

2- Sono ammessi modesti ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso.

3 - Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla cessione al Comune di un' area pari a 10% della Superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

4 - Per gli interventi di ampliamento, la superficie fondiaria su cui computare l' area da cedere e' quella di pertinenza dell' ampliamento medesimo, ottenuta con l' applicazione del rapporto di copertura risultante dall' intervento medesimo.

**C.** Consistenza quantitativa:

1- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

a. aumento una tantum fino al 50% delle superfici utili esistenti, entro comunque il limite massimo del 50% del rapporto di copertura del lotto edificabile,

compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso e al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art. 21L.R.U. punti 2 e 3.

b. altezza massima di edificazione fuori terra m. 7,50;

c. distanze dai confini dell'area di pertinenza m.5,00;

d. distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto all' interno dell'area; m.10 tra fronti finestrate di edifici abitativi e con edifici esterni all'area.

e. distanze da strade: m.6,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato;

2- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare e/o del custode non superiore a mq.250 per ogni singola azienda, di superficie non inferiore a mq. 200.

3- Costruzioni di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo l'art. 6.

4 - Costruzione di tettoie nella misura massima del 30% dell'area libera della superficie fondiaria del lotto.

**D.** Assetto qualitativo .

Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

Caratteri funzionali:

1- Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali fino a 10 addetti.

2- Assetto tipologico di edifici per il commercio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali.

- 3- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammesse.
- 4- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati.
- 5- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi ed ai servizi di pertinenza.
- Caratteri formali e materiali:
- 6- Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa
- 7- Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiale a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- 8- Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.
- 9- In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva , che comportino modifiche , ristrutturazioni , cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni, del ciclo produttivo, in senso non riduttivo e limitativo, si pone inderogabile una rilocalizzazione dell 'insediamento, in base ai disposti dell 'art. 53 L.R. U.

#### Condizioni

Gli interventi sono ammessi con concessione diretta, trattandosi di aziende esistenti e risultando quindi già determinate la viabilità di transito e di penetrazione, la localizzazione degli impianti e le fasce di protezione; in sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 9 punti 2 e 3 delle presenti norme, relativa agli impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione, con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.

L'Amministrazione Comunale, comunque, con specifiche deliberazioni consiliari, se non tenuta alla formazione dei Programmi di Attuazione, o in sede di Programma di Attuazione, ai sensi dell'art. 32 L.R.U., potrà delimitare le porzioni del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo , e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2. , 1.4., 2.2., 2. 3 ., 2. 4., 3.1., 3. 2. dell' art. 24 delle presenti norme .

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto Cl;  
per gli allineamenti vedasi l' art. 7.

### **ART 50 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI D RIORDINO E DI COMPLETAMENTO PC**

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale o commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al

P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

#### Prescrizioni

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U.

#### A. Destinazioni d'uso.

1 - Sono considerate destinazioni d'uso coerenti :

p1, p2: attività industriali e artigianali a livello superiore non di servizio agli insediamenti residenziali ;

p3, p4: attività artigianale di livello medio e di produzione piccolo locale e di servizio;

tl: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende.

t2: attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;

r: residenza per il titolare dell' attività ammessa, nonché per il direttore e per il custode;

s5, s6: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari ammessi .

2 - Sono considerate compatibili :

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici ;

3 - Sono consentiti cambi di destinazione d' uso tra quelli ammessi ;

4- Spazi per esposizione e commercio dei prodotti sono ammessi a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell' intera superficie coperta.

#### B. Tipologia di intervento.

1 - Gli interventi avranno carattere di : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione per gli edifici esistenti; completamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione.

2 - Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica consentiti nelle aree classificate ai sensi del presente articolo sono subordinati alla cessione al Comune di un' area pari a 10% della Superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Le aree di cui al punto f) del paragrafo "Condizioni" del presente articolo possono essere computate nella quota del 10% qualora convenzionate ai sensi del 2° comma del paragrafo "Condizioni" dell'art. 36.

3- Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, la superficie fondiaria su cui computare l' area da cedere e' quella di pertinenza dell' ampliamento medesimo, ottenuta con l' applicazione del rapporto di copertura risultante dall' intervento medesimo.

4- Il Comune ha facoltà di monetizzare l' area da cedere sulla base degli indennizzi di espropri o vigenti . Alle pratiche relative a cessioni di aree per interventi a destinazione d'uso artigianale-industriale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione con le modalità dei commi precedenti .

- 5 - Limitatamente agli interventi a destinazione d'uso artigianale ed industriale per la cessione di aree da destinare a servizi al di sotto di 200 mq il Comune ha facoltà di monetizzare sulla base degli indennizzi di espropri o vigenti . Per superfici superiori permane l'obbligo della cessione . Alle pratiche relative a cessioni di aree per interventi a destinazione d'uso artigianale-industriale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione con le modalità dei commi precedenti .
- C. Consistenza Quantitativa.
- 1 - Ampliamenti e nuova edificazione con i seguenti indici :
- a . rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all 'art. 21 punti 2 e 3 L.R.U.; il P.R.G.C. indica con apposita perimetrazione le aree PC in cui l' altezza massima é limitata a ml 7,50 per gli interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione o pari a quella esistente anche se superiore per gli interventi sugli edifici già esistenti;
  - b. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 12.50 ad eccezione di silos , impianti tecnologici , strutture tecniche , ecc.
  - c. distanze dai confini dell'area di pertinenza: m.5,00
  - d. distanze dai fabbricati : in aderenza o ribaltamento del fabbricato piu' alto all'interno dell'area; m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi ;
  - e. distanze dalle strade m. 6,00
  - f. parcheggi 1 mq/4 mq. di S1 di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibile: per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.;
- 2- Agli insediamenti artigianali-industriali esistenti con un rapporto di copertura esistente superiore al 50% sono consentiti interventi di ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta esistente e comunque per un totale del 75% di rapporto di copertura massimo. In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi , le relative concessioni sono subordinate alla stipula di una convenzione riguardante in particolare le opere di urbanizzazione.
- 3- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare, del direttore ( familiare) e del custode, non superiore a mq. 250 per ogni singola azienda.
- 4- Costruzioni di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo l'art. 6.
- 5 - Costruzione di tettoie nella misura massima del 30% dell'area libera della superficie fondiaria del lotto.
- D . Assetto Qualitativo.
- 1- Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;
  - 2- Assetto tipologico di edifici per il commercio;
  - 3- Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode dell'azienda o per sorveglianza e continuità del ciclo produttivo, anche accorpati.
  - 4- Assetto tipologico di edifici direzionali.
  - 5- Assetto tipologico di edifici per il tempo libero e usi sociali plurifunzionali di pertinenza dell'area.

- 6- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.
- 7- Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori rimesse, stoccaggi, ecc.
- 8- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza.
- 9 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- 10- Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dl Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell 'agricoltura ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- 11- Nel quadro del riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di nuovo impianto una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi ad alto fusto.
- 12- Per la realizzazione della rete viaria di servizio e per gli accessi, valgono le disposizioni già descritte al precedente art . 38

#### Condizioni

- a) L' attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' ammessa con concessione diretta, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e di penetrazione; in sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all' art.9 punti 2 e 3 delle presenti norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia di barriera alberata tra impianti in progetto e confini dell'area.
- b) Le discariche di materiali di risulta, le vasche di decantazione ed ogni altro accumulo di scorte di lavorazione sono soggetti ad autorizzazione. La loro localizzazione ed il recupero o l' inserimento ambientale dovranno comunque essere concordati con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.
- c) L 'Amministrazione Comunale comunque, in sede di Programma di Attuazione, o se non tenuta a farlo, con specifiche delibere Consiliari, ai sensi degli articoli 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- d) Ai sensi dell' ultimo comma dell' art. 26 L. R. U. , il rilascio di concessioni relative alla : realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore a mq. 400, e' subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.
- e) Il P.R.G.C. individua, con apposita perimetrazione e numero di individuazione a cui si riferiscono le descrizioni che seguono, le aree PC la cui concessione edilizia é subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi del 5° comma dell' art. 49 della L.R.U. al fine di normare la realizzazione di opere pubbliche funzionali e/o complementari all' insediamento costituite da opere viarie, aree verdi attrezzate, aree di sosta e parcheggio.

Detti interventi vengono realizzati a cura e spese del concessionario a scomputo dei contributi di cui agli artt. 2, 3 e 10 della legge n. 10/77; le eventuali aree indisponibili per la realizzazione degli interventi ed estranee alle proprietà interessate dagli insediamenti previsti saranno acquisite a cura e spese del Comune.

Qualora gli interventi previsti nell' ambito di ogni singola area individuata, siano realizzati in tempi e modi diversi a causa del frazionamento delle proprietà, il Comune provvede a quantificare i costi di eventuali opere che non possono conseguentemente essere realizzate contestualmente al rilascio di ogni singola concessione edilizia ed a suddividerli sulla base della superficie fondiaria dell'area individuata

L'indicazione delle opere indicate ai punti precedenti possono essere modificate e/o integrate con semplice Delibera di Giunta.

Le opere pubbliche da realizzare da parte di ogni singolo intervento sono le seguenti:

- **area 1:** realizzazione di opere di regimazione idraulica del Rio Campello con adeguamento imbocco tombatura sotto strada adiacente, realizzazione delle aree a standards di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo, realizzazione di percorso ciclopedonale ai margini della strada fino all' imbocco della rotatoria con impianto di illuminazione pubblica;
- **area 2:** realizzazione interventi di completamento della rotatoria esistente sulla intersezione a quattro vie Strada Provinciale n. 46, Strada Provinciale n. 47 Pogno-Alzo, Via Durio in Comune di Pella: definizione carreggiate al contorno dell'anello, realizzazione di isole di separazione spartitraffico nei quattro bracci in entrata ed uscita con attraversamenti pedonali, adeguamento e completamento segnaletica verticale ed orizzontale, realizzazione dell' impianto di illuminazione pubblica, realizzazione delle aree a standards di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo;
- **area 3:** riorganizzazione e ricomposizione unitaria delle aree a parcheggio pubblico comunale esistente al servizio del laghetto, con quelle esistenti e di nuova realizzazione per assolvimento standards di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo; riqualificazione delle aree verdi di pertinenza attorno al laghetto con nuove recinzioni, riorganizzazione accessi pedonali e carrai, piantumazione ed inerbimento nuove aree, cessione al Comune delle aree comprese nella delimitazione e graficamente vincolate a servizi comprensive delle aree a standards a carico dell' insediamento di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo, realizzazione di percorso ciclopedonale ai margini della Via Pella a partire dall' incrocio con la Via Lagna fino al termine dell' insediamento Ottone Meloda esistente e realizzazione dell' impianto di illuminazione pubblica lungo lo stesso tratto;
- **area 4:** realizzazione del primo tratto di un percorso ciclopedonale previsto dalla Variante n. 6 al P.I.P. D2 D3 di collegamento fra la Via A. Moro e la Via Brughiere comprensivo della parte viaria, realizzazione dell' impianto di illuminazione pubblica sul medesimo tratto viario, cessione della proprietà al Comune e riassetto forestale con piantumazione d' alto fusto dell' area vincolata a servizi pubblici, comprensive delle aree a standards a carico dell' insediamento di cui al punto B2 delle prescrizione del presente articolo;
- **area 5:** realizzazione di una condotta fognaria e della rete dell'acquedotto dal limite dell'impianto cimiteriale lungo il Viale Cimitero fino alla condotta esistente, realizzazione di un'area a parcheggio pubblico sull'area SS del mappale 173, dismissione dell'area destinata a parcheggio pubblico lungo il Viale Cimitero a favore della ditta FEAT GROUP, piantumazione fitta con alberature di alto fusto (altezza minima ml 5,00) lungo tutto il confine settentrionale con il cimitero e meridionale lungo il torrente Lagna, sistemazione delle aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale in conformità alle norme dell'art. 34 delle presentai N. di A., realizzare

mascherature verdi con siepi e macchie verdi esternamente alla recinzione nella parte rivolta al cimitero.

- **area 6:** realizzazione di una fascia verde piantumata con alberature di alto fusto (altezza minima ml 5,00) lungo tutto il confine settentrionale con il cimitero e lungo il Viale del Cimitero, realizzare mascherature verdi con siepi e macchie verdi esternamente alla recinzione nella parte rivolta al cimitero.
- f) Il P.R.G.C. delimita con apposito contorno le aree di cui al presente articolo e contraddistinte con la sigla "S", attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi ( parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, per l'istruzione, per l'assistenza e per la formazione professionale, mense e varie), i lotti destinati ad ospitare specificamente le destinazioni d'uso S5 normati dai seguenti indici e parametri (oltre alle norme generali del presente articolo):
  - a . rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria; le quote di superfici copribili di cui al presente punto possono essere trasferite anche nelle parti interne alle aree di cui al presente articolo, della medesima azienda, in aggiunta alle superfici produttive già copribili per effetto delle norme generali;
  - b. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 7.50 ad eccezione di impianti tecnologici , strutture tecniche , ecc.
  - c. distanze dai confini dell'area di pertinenza: m.5,00
  - d. distanze dai fabbricati : in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto all'interno dell'area; m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi ;
  - e. distanze dalle strade m. 6,00
  - f. parcheggi 1 mq/4 mq. di S1 di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibile;

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. , di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2, 1. 4 , 2.2., 2.4., 3.1., 3.2. dell' art. 24 delle presenti norme. Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto Cl ed al punto f) delle "Condizioni"; per gli allineamenti vedasi l'art. 7.

Gli accessi stradali sulla strada provinciale sono fissati dal P.R.G. e possono subire aggiustamenti tecnici in sede di esecuzione senza che ciò costituisca variante al piano stesso.

L'intervento contraddistinto con il numero 3 è in particolare soggetto alle seguenti norme per un migliore inserimento ambientale ai sensi dell'art. 4 delle N. di A. del Piano Paesistico fascia lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002:

sono consentite le sole destinazioni d'uso t1, r, s5 e s6;

in sede di progettazione per la richiesta della concessione edilizia obbligo alla presentazione di un progetto coordinato per la intera sistemazione dell'area di pertinenza con particolare attenzione alle sistemazioni a verde e con la previsione di una adeguata piantumazione di alberi di alto fusto di pronto effetto di varietà autoctone;

adozione di soluzioni tipologiche ed architettoniche in grado di dialogare con le preesistenze ambientali ed insediative limitrofe, in particolare della frazione di Lagna, attraverso l'uso dei materiali impiegati, soluzioni formali che ne richiamino le tipologie senza alcuna indulgenza a mimetismi ambientali e rifacimenti manieristici ma con reinterpretazioni e riletture filologiche, elementi formali ed architettonici in grado di produrre un dialogo ed un

confronto con i caratteri naturali e paesistici del contesto (in particolare del laghetto e del suo intorno con cui deve integrarsi).

**ART. 51 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE  
ARTIGIANALI E COMMERCIALI MISTE PM**

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e commerciale esistenti o previste.

Prescrizioni

Le aree confermate o previste e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e commerciali sono adibite a garantire l' ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni comunali. Si richiama l'art. 26 L.R.U.

A. Destinazione d'uso ammesse:

p3, p4: attività artigianale di produzione a livello medio e di produzione piccolo-locale e di servizio, non nocive, non moleste, ne' rumorose;

t1: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

t2: attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;

t3: attività ricettive e pubblici esercizi , limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;

r : residenza per i titolari dell'attività ammessa (un titolare e un direttore familiare) e del custode:

Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

s4: attività e servizi di interesse comune socioculturale;

s5, s6 : attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi ;

g: attrezzature pubbliche di interesse generale.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi .

B. Tipologia di intervento.

1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, per gli edifici esistenti, completamente.

2 - Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla cessione al Comune di un' area pari a 10% della Superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

4 - Per gli interventi di ampliamento, la superficie fondiaria su cui computare l'area da cedere e' quella di pertinenza dell' ampliamento medesimo, ottenuta con l' applicazione del rapporto di copertura risultante dall' intervento medesimo.

5 - Limitatamente agli interventi a destinazione d'uso artigianale ed industriale per la cessione di aree da destinare a servizi al di sotto di 200 mq il Comune ha facoltà di monetizzare l' area sulla base degli indennizzi di espropri o vigenti . Per superfici superiori permane l'obbligo della cessione. Alle pratiche relative a cessioni di aree per interventi a destinazione d'uso artigianale-industriale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può

concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione con le modalità dei commi precedenti .

C. Consistenza Quantitativa.

- 1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici :
  - a. rapporto di copertura del lotto edificabile, compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso : 50%; 65% per gli interventi di di riconversione da artigianale-industriale a commerciale terziario;
  - b. indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,50; mq/mq 2,00 per gli interventi di di riconversione da artigianale-industriale a commerciale terziario;
  - c. altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,50, ad eccezione di silos, impianti tecnologici , ecc.
  - d. distanze dai confini dell' area di pertinenza : 1/2 ribaltamento, con minimo m. 5.00;
  - e. distanza dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato piu' alto; m 10, 00 tra fronti finestrate di edifici abitativi;
  - f. distanze dalle strade : m. 6. 00 dalle strade.
- 2- Superficie utile di calpestio di abitazione dei titolari e del custode non superiore a mq. 250 per ogni singola azienda commerciale o artigianale di superficie non inferiore a mq. 200.
- 3- Costruzioni di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo l'art. 6.

**D. Assetto Qualitativo.**

Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

Caratteri funzionali :

- 1- Assetto tipologico di edifici per attività artigianali;
- 2 - Assetto tipologico di edifici per il commercio , per ricettività alberghiera e per ristoranti, mense, bar.
- 3- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
- 4- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza dei titolari dell'azienda e del custode, anche accorpati;
- 5- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;
- 6- Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo é subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R. U. ed a quelli dei punti 2 e 3 dell'art.5 delle presenti norme. Gli interventi di completamento a destinazione commerciale sono subordinati al reperimento di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali pari all' 80% della superficie lorda di pavimento ai sensi del punto 3) del 1° comma dell' art. 21 della L.R.U; per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999..

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 26 L.R.U. è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale il rilascio di concessioni relative alla:

- realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq.;

Vincoli

L' attuazione delle previsioni di P.R. G. , di cui al presente articolo e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2. , 1.4., 2, 3.1 e 3.2 dell'art. 24 delle presenti norme.

**ART. 52 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE COMMERCIALI - COM**

**NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.**

*Classificazione del comune e definizione del centro urbano*

Il comune di San Maurizio d'Opaglio in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 59-10831, risulta comune della rete SECONDARIA della provincia di NOVARA, del tipo comune MINORE:

Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di San Maurizio d'Opaglio si riconoscono le seguenti zone di

insediamento commerciale

Addensamenti:

Tipo		SAN MAURIZIO
------	--	--------------

	Descrizione	D'OPAGLIO
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica e recente formazione che si è sviluppato spontaneamente all'interno del fulcro del territorio comunale caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Zona delimitata

#### Localizzazioni

Tipo	Descrizione	SAN MAURIZIO D'OPAGLIO
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	1) area posta a sud delimitata dalla Via XXV Aprile, Via Brughiere e Via Garibaldi (nell'ambito del P.I.P. D3)  2) area posta più a nord di Via Bellosta (nell'ambito del P.I.R.U. di Niverate)

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

#### Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

#### - TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TERRITORIALI DELLO SVILUPPO

TIPOLOGIE DELLE	SUPERFICIE	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONE
-----------------	------------	--------------	----------------

STRUTTURE DISTRIBUTIVE	VENDITA (MQ)	A1	L1
VICINATO	fino a 150 mq.	SI	SI
M-SAM1	151 - 250	SI	SI
M-SAM2	251 - 900	SI	SI
M-SAM3	901 - 1.800	NO	SI
M-SE1	151 - 400	SI	SI
M-SE2	401 - 900	SI	SI
M-SE3	901 - 1.800	NO	SI
M-CC	151 - 2.500	SI	SI
G-SM1	1.501 - 4.500	NO	NO
G-SM2	4.501 - 7.500	NO	NO
G-SM3	7.501 - 12.000	NO	NO
G-SM4	> 12.000	NO	NO
G-SE1	1.501 - 3.500	NO	NO
G-SE2	3.501 - 4.500	NO	NO
G-SE3	4.501 - 6.000	NO	NO
G-SE4	> 6.000	NO	NO
G-CC1	fino a 6.000	NO	NO
G-CC2	6.001 - 12.000	NO	NO
G-CC3	12.001- 18.000	NO	NO
G-CC4	> 18.000	NO	NO

ambito di competenza comunale

PROSPETTO DEI PARAMETRI PER LA INDIVIDUAZIONE DELLE LOCALIZZAZIONI

Criteria proposti dalla DCR 59-10831 del 26-03-2006

	PARAMETRI	L1
Ampiezza in metri del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1	500

Numerosità minima dei residenti entro il raggio di cui sopra	X.1	500
Distanza stradale massima in metri dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui sopra	J.1	500
Dimensione assima della localizzazione	M.1	10.000

#### Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977 e s.m.i.,, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

#### Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di San Maurizio d'Opaglio nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della DCR n. 59-10831

#### Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

L'addensamento A1 del Comune di San Maurizio d'Opaglio nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art. 24 della l.r. n. 56/1977 e s.m.i. quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A.1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle NTA del PRGC.

#### Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/77 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/77 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell'articolo 25 della DCR n. 59-10831

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella art. 25 della DCR n. 59-10831 e dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.,

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

#### Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 59-10831 articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq. 900 ovvero a mq 1.500 secondo le zone

di insediamento. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.

#### Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 59-10831 articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 della LR 56/77 s.m.i.

#### Progetto unitario di coordinamento

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche L.2, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

#### Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 59-10831 articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

Norme specifiche relative alle aree classificate dal PRGC quali AREE PRODUTTIVE COMMERCIALI di cui al presente articolo.

Si riferiscono alle aree, a carattere commerciale esistenti e di completamento.

#### Prescrizioni

Le aree destinate ad insediamenti produttivi commerciali sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto o previste di completamento, in relazione alle previsioni comunali.

A. Destinazione d'uso.

1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minimo : 70% del volume .

- t1: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative ;
- t2: attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;
- t3: attività ricettive e pubblici esercizi , limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;
- t4: attività ricettive, ricreative, e pubblici esercizi in genere.
- r : residenza per i titolari dell'attività ammessa (un titolare e un direttore familiare) e del custode:
- 2- Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massimo: 30% del volume .
- s4: attività e servizi di interesse comune socioculturale;
- s5, s6 : attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali ammessi ;
- g: attrezzature pubbliche di interesse generale.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi .

#### B. Tipologia di intervento.

- 1 - Gli interventi avranno carattere di :  
manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , per gli edifici esistenti, completamento.

#### C. Consistenza Quantitativa.

- 1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici :
  - a. rapporto di copertura del lotto edificabile, compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso : 50%
  - c. indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 2,00
  - d. altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,50, ad eccezione di silos, impianti tecnologici , ecc.
  - e. distanze dai confini dell' area di pertinenza : 1/2 ribaltamento, con minimo m. 5.00;
  - f. distanza dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto; m 10, 00 tra fronti finestrate di edifici abitativi ;
  - g. distanze dalle strade : m. 6. 00 dalle strade.
- 2- Superficie utile di calpestio di abitazione dei titolari e del custode non superiore a mq. 200 per ogni singola azienda commerciale di superficie non inferiore a mq. 200.

#### D. Assetto Qualitativo.

Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

Caratteri funzionali :

- 1 - Assetto tipologico di edifici per il commercio , per ricettività' alberghiera e per ristoranti, mense, bar.
- 2- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
- 3- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza dei titolari dell'azienda e del custode, anche accorpati;
- 4- Aree tipologicamente complementari agli usi commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

#### Condizioni

Gli interventi di completamento sono subordinati al reperimento di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali pari all' 80% della

superficie lorda di pavimento ai sensi del punto 3) del 1° comma dell' art. 21 della L.R.U. con le quantità minime di aree destinate a parcheggio pubblico di cui al punto successivo.

#### Vincoli

L' attuazione delle previsioni di P.R. G. , di cui al presente articolo e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2. , 1.4., 2, 3.1 e 3.2 dell'art. 24 delle presenti norme.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.

### **ART. 53 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO PI**

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure anti inquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

#### Prescrizioni

Le nuove aree destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U.

L'area e' oggetto di P.I.P. (zona D3} regolarmente approvato e vigente a tutti gli effetti (D.G.R. n. 72-09530 del 14.10.1991).

Le suddette norme, con riferimento specifico alle destinazioni d' uso ammesse, vengono integrate con la seguente: residenza per il titolare dell' attività ammessa, nonche' per il direttore e per il custode fino ad un massimo di 200 mq di superficie lorda; attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali; rapporto di copertura massimo: 50%.

Si intendono qui richiamate e riconfermate le norme di attuazione e le prescrizioni cartografiche del suddetto strumento esecutivo .

#### Condizioni

L' attuazione degli interventi e' subordinata al P. I. P. approvato e vigente ( D.G.R. n. 72-09530 del 14.10.1991) cui le presenti norme si riferiscono in conformità.

#### Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R. G. , di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2. , 1.4., 2, 3.1. e 3.2. dell'art. 24 delle presenti norme.

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni di cui al punto Cl.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.

### **ART. 54 - AREE PRODUTTIVE TURISTICHE ESISTENTI ALBERGHIERE - T**

Le aree produttive turistiche esistenti e di completamento sono di tipo alberghiero ai sensi del 2° comma, art. 6 della legge n . 217 del 15-5-83.

#### Prescrizioni

Le aree confermate ad insediamenti produttivi turistici sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti ricettivi esistenti in cui sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente.

A. Destinazione d'uso.

1 - Sono considerate prescrizioni d'uso :

t3 -t4: attrezzature ricettive di ogni categoria costituente comunque esercizio pubblico e specificamente, alberghi, motels, villaggi albergo, case per ferie, residenze

turistico-alberghiere secondo le definizioni contenute nell'art. 6 della legge n.217 del 15-5-83; attrezzature e servizi per sosta caravan, camper e per campeggio;

t2- P4: attrezzature terziarie, attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali, artigianali di servizio, per lo svago, il tempo libero e lo sport, collegate alle strutture ricettive in misura non superiore al 30% del volume totale ;

r: le residenze esistenti e comunque in numero non superiore a 2 alloggi per ogni esercizio con una superficie lorda totale di 200 mq.

s : servizi pubblici in genere ;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

B. Tipologia di intervento

1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento , demolizione e ricostruzione.

2- Tutti gli interventi sono attuabili a mezzo di semplice concessione ad eccezione della ristrutturazione urbanistica che si attua a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi .

3 - Gli interventi di ampliamento e completamento sono vincolati alla individuazione di aree a servizi pubblici in riferimento allo standard di cui ai punti 2 e 3 dell' art. 5 delle presenti norme.

4- Il convenzionamento per le attrezzature ricettive sui costi delle prestazioni e sul criterio della loro revisione annua in sede di rilascio della concessione, che consente riduzione sulle tariffe in funzione della categoria di appartenenza in misura non inferiore al 20% determina l' esonero del pagamento della quota sul costo di costruzione documentato di cui all' Art. 10, 2° comma, della Legge 28 - 01 - 77 n . 10.

5 - Per quanto attiene l' area relativa alla struttura ricettiva esistente in località " Pascolo" tutti gli interventi edilizi sono subordinati all'ottenimento dell' autorizzazione preventiva di cui alla legge n . 1497/39.

C. Consistenza quantitativa.

1 - Nuove consistenze e ampliamenti con i seguenti indici :

a) Uf e Df = pari a quella indicata nelle schede di normativa per ogni singola area;

b) H max = pari a quelle esistenti per gli interventi di restauro, ristrutturazione; - 10, 50 ml . per gli interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento, ristrutturazione urbanistica ;

c) Parcheggi e autorimesse = 1/3 della S1 . di cui il 50% privati e il 50% privato d'uso pubblico; in aggiunta allo standard previsto dal Piano.

d) Rc = 30 % di Sf.;

e) Dc = distanza dai confini = 5, 00 ml o 1/2 ribaltamento. .

f) Distanza dalle strade = 6, 00 ml .

D. Assetto qualitativo.

Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

Caratteri funzionali:

- 1- Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiera e paralberghiera.
- 2- Assetto tipologico di edifici abitativi di tipo speciale.
- 3- Assetto tipologico di edifici per attività direzionali e terziarie.
- 4 - Assetto tipologico di edifici abitativi mono e plurifamiliari ;
- 5- Assetto tipologico di edifici per attività artigianali;
- 6- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi ed attrezzature pubbliche ammessi.
- 7- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi ed ai servizi di pertinenza.
- 8 - Aree tipologicamente complementari agli usi per il tempo libero.

Condizioni

Gli interventi sono ammessi con concessione diretta, trattandosi di aziende esistenti e risultando quindi già determinate la viabilità di transito e di penetrazione, la localizzazione degli impianti e le fasce di protezione in sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 9 punti 2 e 3 delle presenti norme, relativa agli impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione, con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale , comunque, con specifiche deliberazioni consiliari, se non tenuta alla formazione dei Programmi di Attuazione, o in sede di Programma di Attuazione, ai sensi dell'art. 32 L.R.U., potrà delimitare le porzioni del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti urbanistici Esecutivi.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. , di cui al presente articolo , e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2., 1.4, 2.2. , 2. 3., 2.4 , 3.1 , 3.2 dell' art. 24 delle presenti norme .

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto Cl; per gli allineamenti vedasi l' art. 7.

**ART. 55 - AREE PRODUTTIVE TURISTICHE DI NUOVO IMPIANTO –  
ALBERGHIERE - A- TI**

Le aree produttive turistiche ricettive di completamento e di nuovo impianto sono di tipo alberghiero ai sensi dell'Art. 6 della Legge n. 217 del 15-5-83

Prescrizioni:

Le aree destinate ad insediamenti produttivi turistici ricettivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche in relazione alle previsioni comunali ed intercomunali.

A. Destinazioni d'uso.

- 1 - Sono considerate prescrizioni d'uso :

t3 - t4 : attrezzatura ricettiva : alberghi , motels, villaggi albergo, case per ferie, residenze turistico-alberghiere, attività ricreative, campeggio.

t2-p4 : attrezzature terziarie, commerciali, artigianali, per lo svago, il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva, in misura non superiore al 30% del volume totale;

r : residenze ad uso del custode o del titolare in numero non superiore a 2 alloggi con una superficie lorda totale di 200 mq.

s : servizi pubblici

g : attrezzature pubbliche ad interesse generale.

#### B. Tipologia di intervento

- 1 - Gli interventi avranno carattere di :  
nuove costruzioni o nuovo assetto insediativo.
- 2 - Tutti gli interventi sono attuabili a mezzo di preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, graficamente indicati per ogni singola area di intervento sulle tavole di Piano e soggetti ad una quota di area da destinare a servizi pubblici da cedere all 'Amministrazione Comunale o privata di uso pubblico con vincolo trascritto nei registri immobiliari (comprensivo delle aree a parcheggio privato d'uso pubblico), secondo lo standard di cui ai punti 2 e 3 dell' art. 5 delle presenti Norme .
- 3- Tra gli elementi della convenzione ex Art. 45 dell a L. R. n . 56/77 da includere il periodo di apertura dell' esercizio che non può comunque essere inferiore a 150 giorni

#### C. Consistenza quantitativa.

1. a) Ut = indicata per ogni singola area di intervento sulla scheda di normativa;  
a1) U f = indicata per ogni singola area di intervento sulla scheda di normativa;  
b) Dt = indicata per ogni singola area di intervento sulla scheda di normativa  
b1) Df = indicata per ogni singola area di intervento sulla scheda di normativa.
- c) H max= 10, 50 ml  
P.P. di Via Roma: 16,80 nella parte bassa della ;  
strada;  
14,00 nella parte alta della strada.
- d) Parcheggi e autorimesse = vedi art. 9 delle N. di A.
- e) Rc = 30% di Sf o 50% per P.P. di Via Roma
- f) Dc = distanza dai confini = 5,00 ml. (senza ribaltamento della metà dell'edificio più alto per P.P. di Via Roma)
- g) Distanza dalle strade = 10, 00 ml o pari a quella stabilita per il solo P.P. di Via Roma
- h) Distanza da e tra pareti finestrate = 10,00 ml (a prescindere dall'altezza degli edifici interni o esterni al P.P. di Via Roma)

2. Per le attività turistico ricettive del tipo " campeggio" dovrà essere garantito uno standard di 200 mq/posto letto di superficie territoriale, comprese le aree di servizio e per parcheggio; la capacità ricettiva della area non potrà comunque superare i 200 posti letto.  
Le aree destinate all'insediamento di attività ricettive di tipo extralberghiero (campeggi) saranno soggette alle norme contenute nella Legge Regionale 31.08.79  
n. 54 "DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO".

3. Ai fini della determinazione del numero complessivo delle piazzole ricavabili sulla cui base stabilire la capacità insediativa vengono assunti i seguenti standards :  
a) 200 mq. per piazzola, di superficie territoriale S.T.;  
b) n. 4 utenti per ogni piazzola;  
Le attrezzature necessarie a consentire la sosta ed il soggiorno prolungato nel tempo (roulotte e simili) con i relativi accessori non potranno superare la superficie di 4 mq. di superficie utile netta; dovranno altresì essere localizzate nella parte del campeggio producente i minori problemi paesistici, e se necessario, opportunamente oculte con barriere verdi o anche dipinti.

Indici e parametri :

- a)  $R_c = 0.5\%$  di St. (computato solo sulle strutture fisse e soggette a concessione);
- c)  $H_{max} = 8.00$  ml.
- d) Parcheggio = un posto macchina per piazzola  
-  $1/20$  mq/mq. di Sf. per le attrezzature sportive;
- e)  $D_c =$  distanza dai confini = 5.00 ml.
- f) Distanza dalle strade = 6.00

D. Assetto qualitativo.  
Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

Caratteri funzionali :

- 1- Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiere e paralberghiere.
- 2- Assetto tipologico di edifici abitativi di tipo speciale .
- 3- Assetto tipologico di edifici per attività direzionali e terziarie.
- 4- Assetto tipologico di edifici abitativi monoplurifamiliari.
- 5- Assetto tipologico di edifici per attività artigianali.
- 6- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi ed attrezzature pubbliche ammessi.
- 7- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.

8 - Aree tipologicamente complementari agli usi per il tempo libero. .

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi é altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, ai sensi degli articoli 38, 43 e 44 L.R.U., estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell' Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

Le aree per i servizi all' interno degli S.U.E. , sono individuate dal P.R.G. solo a fini indicativi; in sede di elaborazione di tali strumenti sono quindi ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna e di adattamenti di conteggio esecutivo nel rispetto delle quantità minime stabilite dallo stesso Piano.

Occorrerà, inoltre, provvedere nella elaborazione degli strumenti, ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 9 punti 2 e 3 delle presenti norme.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R. G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2., 1.4. , 2. , 3.1 e 3.2 dell 'art. 24 delle presenti norme.

Per le distanze dalla viabilità vedasi le Prescrizioni di cui al Punto Cl:

Per gli allineamenti vedasi l'art. 7.

D.

### **TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E FINALI**

#### **ART. 56 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione, sia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi per la pianificazione comunale previsti dalla legge, compresi i progetti preliminari , sia dei Programmi Pluriennali di Attuazione e dei regolamenti edilizi, e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti , piani , programmi e regolamenti .

#### **ART. 57 - MODIFICHE E VARIANTI DELLE INDICAZIONI DI PIANO**

Non costituisce variante al piano quanto indicato al 6° comma dell 'art. 17 delle L.R. U.

Tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato art. 17.

#### **ART. 58 – PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (PIRU)**

L'ambito sottoposto al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (PIRU) è attuabile in conformità ai contenuti del Programma approvato con D.G.R. n. 16-3811 in data 18-09-2006.

**ART. 59 –**

I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano regolatore con destinazione residenziale e/o produttive, sono vincolati all'uso agricolo.

Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.