



COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

VARIANTE PARZIALE n. 9

art.17, comma 5, L.R. 56/1977 s.m.i.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. 74-18870 del 9/2/1988 e successive varianti

titolo elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

(stralcio articoli oggetto di variante)

art. 14, comma 1, punto 4), L.R. 56/1977 s.m.i.

in carattere rosso e ~~rosso barrato~~ le modifiche introdotte con la presente variante

fase:

PROGETTO PRELIMINARE

art. 17, comma 7, L.R. 56/1977 s.m.i.

data:

novembre 2018

il responsabile del procedimento:

Il consulente VAS:

LA MOTTA dott. arch. Massimo
Via Domenico Savio n. 34
28021 BORGOMANERO

Consulenza geologica:



STUDIO GEOLOGICO
CERRI • PERAZZOLI

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

estremi approvazione:

Progetto preliminare

D.C.C. n. 44 del 21 dicembre 2018

Pubblicazione

dal _____ al _____

Parere compatibilità Provincia

D.G.P. n. _____ del _____

Approvazione

D.C.C. n. ____ del _____

Il progettista Urbanista

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 de31 18.09.2006 (successivamente revocata e sostituita con la variante parziale n. 8);
- 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.
- Variante strutturale n. 5 (adeguamento R.I.R.) approvata con D.C.C. n. 24 del 05.07.2012
- Variante strutturale n. 6 approvata con D.C.C. n. 21 del 07.06.2013
- Variante strutturale n. 3 approvata con D.C.C. n. 23 del 07.06.2013
- Variante parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 7 del 28.03.2014
- Variante strutturale n. 4, approvata con D.G.R. n.23-6747 del 13.4.2018 con contestuale approvazione del P.P. in frazione Alpiolo
- Variante parziale n.8 con contestuale variante n.3 al P.I.R.U. di Niverate approvata con DCC n. 19 del 10.7.2018

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 : **Planimetria** Territorio Comunale – **Usi del suolo** (1:2000) ~~con vincoli R.I.R. (maggio 2012)~~
- 3b : **Planimetria** Territorio Comunale – **Usi del suolo** (1:2000) ~~con vincoli R.I.R. (maggio 2012)~~
- 3c : **Planimetria** Territorio Comunale – **Usi del suolo** (1:2000) ~~con vincoli R.I.R. (maggio 2012)~~
- 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 ~~integrate con vincoli R.I.R. (maggio 2012)~~
- 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 azionamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbana (scala 1:2000)
- 8gB: Carta di azionamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbana (scala 1:2000)
- 8gC: Carta di azionamento 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) ~~con vincoli R.I.R. (maggio 2012)~~
~~Relazione illustrativa urbanistica adeguamento R.I.R. (maggio 2012)~~
- 10 Planimetria aree stradali (art. 41 NTA)

(omissis)

~~1.4. ADEGUAMENTO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE (R.I.R.)~~

~~Elaborato tecnico “Rischio Incidente Rilevante (RIR)” (settembre 2011)~~

~~All. 1— Mappa delle aree di esclusione e di osservazione (settembre 2011) scala 1:10.000~~

~~All. 2— Mappa degli elementi vulnerabili territoriali (settembre 2011) scala 1:5.000~~

~~All. 3— Mappa degli elementi vulnerabili ambientali (settembre 2011) scala 1:10.000~~

~~All. 4— Mappa della classificazione del territorio dal punto di vista della sua vulnerabilità ambientale (settembre 2011) scala 1:10.000~~

~~All. 5— Mappa delle attività produttive assoggettate al D.Lgs. 334/99 nel territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio e limitrofo (agosto 2011) scala 1:20.000~~

~~All. 6— Mappa delle attività produttive non assoggettate al D.Lgs. 334/99 nel territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio e limitrofo (agosto 2011) scala 1:20.000~~

~~All. 7 – Documenti di notifica di cui all'art. 6 del D.gs. 334/99 delle Aziende Assoggettate~~
~~All. 8 – Mappa dell'Area di Osservazione su planimetria catastale (settembre 2011) scala 1:5.000~~
~~All. 9 – Format standard della lettera di trasmissione del Comune di San Maurizio d'Opaglio inoltrata alle aziende non assoggettate a D.Lgs. 334/99~~
~~All.10 – Lettere di risposta delle aziende non assoggettate al D.Lgs. n. 334/99 alla richiesta di caratterizzazione inoltrata dal Comune di San Maurizio d'Opaglio.~~

(omissis)

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 siano 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. Sl = Superficie lorda.

È 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 di 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~~ 1,50.

11. Rc = Rapporto di copertura = ----- 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 è 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 è 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.

(omissis)

~~ART. 36 ter – MISURE DI PROTEZIONE RISPETTO AL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR) DIPENDENTE DALLA PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE~~

~~Con riferimento ai disposti del D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, del D.M. 9 maggio 2001 n.151, nonché delle linee guida approvate con D.G.R. n. 17/377 del 26 luglio 2010, le planimetrie di Piano individuano le aree di danno e le aree di esclusione delle attività produttive presenti sul territorio comunale assoggettate agli obblighi di cui agli artt. 6; 7 e 8 del D.Lgs 334/1999 (c.d. attività Seveso). Al titolo III delle presenti Norme di Attuazione, per ciascuna delle tipologie di aree individuate nell'ambito del territorio comunale interessate da aree di danno e di esclusione, al paragrafo "vinecoli", risultano elencate le prescrizioni di carattere urbanistico, progettuale e gestionale da osservare nei diversi casi.~~

~~Il Documento RIR, approvato contestualmente alla variante urbanistica di adeguamento alla disciplina sul rischio industriale, contiene altresì la delimitazione delle cosiddette aree di osservazione relative alle medesime aziende Seveso.~~

~~Negli ambiti territoriali ricompresi nelle perimetrazioni delle aree di osservazione di cui alla Tavola allegato 8 al documento tecnico RIR, non è prevista alcuna specifica limitazione di natura urbanistica e/o progettuale.~~

~~In linea generale viene comunque prescritto per gli interventi in area di osservazione che:~~

- ~~— vengano mantenute le condizioni atte a garantire la viabilità di esodo e di soccorso in caso di incidente derivante dal rischio industriale rappresentato nel documento RIR;~~
- ~~— vengano verificate, caso per caso, le categorie territoriali di vulnerabilità degli insediamenti previsti, siano essi di nuovo impianto quanto di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, in modo tale che, l'eventuale ammissibilità degli interventi ricadenti in categoria territoriale A e B del D.M. 9/5/2001, siano adeguatamente documentati in relazione agli aspetti viabilistici e di mitigazione del rischio rappresentato nel documento RIR.~~

~~L'ammissibilità dell'insediamento di un nuovo stabilimento assoggettato agli obblighi degli art. 6 e 7 ovvero 6, 7 e 8 dal D.Lgs. 334/99 è condizionata alla verifica della compatibilità territoriale e ambientale secondo i seguenti criteri:~~

- ~~a) individuare e caratterizzare gli elementi territoriali definiti nello strumento urbanistico nel rispetto delle Linee Guida, di cui alla D.G.R. n. 17/377 del 20.07.2010, provvedendo, ove necessario, a esprimere le categorie territoriali relative alla "presenza di persone" di cui al d.m. 11.pp. 9 maggio 2001, in parametri urbanistico-edilizi corrispondenti;~~
- ~~b) individuare e caratterizzare gli elementi ambientali definiti nello strumento urbanistico nel rispetto delle Linee Guida; conducendo la verifica della vulnerabilità ambientale rispetto ad ulteriori ambiti storico-ambientali paesaggistici ritenuti sensibili a scala locale, sulla base dei criteri generali definiti al punto 6.1.2 dell'allegato al d.m. 11.pp. 9 maggio 2001;~~
- ~~c) sovrapporre all'inviluppo delle aree di danno fornito dal gestore la categorizzazione delle tipologie di insediamento esistenti o previste nello strumento urbanistico e definite secondo i termini di vulnerabilità di cui alla tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001; ciò al fine della verifica della compatibilità territoriale dello stabilimento con gli usi esistenti e previsti, secondo quanto disposto dall'allegato al d.m. 11.pp. 9 maggio 2001;~~
- ~~d) individuare e cartografare le aree di esclusione e di osservazione secondo le indicazioni delle Linee Guida;~~
- ~~e) valutare la compatibilità territoriale e ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico all'interno dell'area di esclusione e di osservazione;~~
- ~~f) valutare la compatibilità territoriale anche rispetto al sistema delle infrastrutture della mobilità;~~

- ~~g) disciplinare le aree sottese alle aree di danno, esclusione e osservazione secondo i criteri stabiliti nelle Linee Guida mediante specifica normativa che regolamenti le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse, le previsioni e cautele progettuali e gestionali;~~
- ~~h) adeguare lo strumento urbanistico con opportune prescrizioni normative e cartografiche riguardanti le aree da sottoporre a specifica regolamentazione, nonché con soluzioni progettuali o strutturali che garantiscano la compatibile coesistenza tra lo stabilimento e gli altri insediamenti esistenti o previsti.~~

~~Nel caso di stabilimenti esistenti che sono sottoposti a modifiche imposte dalla normativa (ad esempio variazione della classificazione delle sostanze, ecc.), il gestore comunica al Comune le eventuali variazioni delle aree di danno che derivano, trasmettendo le relative informazioni. Il Comune provvede, qualora necessario, all'aggiornamento dell'Elaborato RIR, mediante variante al piano regolatore generale.~~

~~Negli altri casi di modifiche agli stabilimenti esistenti, che comportino variazioni delle aree di danno (cambiamenti delle quantità o delle tipologie delle sostanze utilizzate, modifiche impiantistiche, ecc.); il gestore ne dà comunicazione preventiva al Comune che dovrà valutare l'ammissibilità delle stesse ed attivare, qualora necessario, una procedura di variante al piano regolatore generale.~~

~~Tale comunicazione dovrà comprendere almeno:~~

- ~~a) una relazione tecnica descrittiva degli interventi;~~
- ~~b) la posizione dello stabilimento rispetto al D.Lgs. 334/1999 a seguito delle modifiche apportate;~~
- ~~c) l'assoggettabilità delle modifiche al D.M. 9 agosto 2000 e l'eventuale conseguente richiesta di verifica di compatibilità nell'ambito del procedimento di rilascio del nulla osta di fattibilità ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 334/1999;~~
- ~~d) le informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al D.M. 11 pp. 9 maggio 2001;~~
- ~~e) una valutazione di compatibilità territoriale e ambientale redatta sulla base dei criteri precedentemente specificati.~~

~~Il Comune, fermi restando i criteri definiti dall'allegato al D.M. 11 pp. 9 maggio 2001 in merito alla compatibilità nelle aree di danno, esclude, salvo particolari motivazioni, la localizzazione dei nuovi stabilimenti, qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B come definiti dalla tabella 1 dell'allegato al D.M. 11 pp. 9 maggio 2001 all'interno dell'area di esclusione.~~

~~Le aree di esclusione ed i relativi vincoli decadono qualora l'attività produttiva che le ha generate, non presenti più le condizioni di assoggettabilità alla legislazione vigente in materia.”~~

~~Sono stabilimenti sottosoglia, gli stabilimenti così come definiti dal D.Lgs. 334/1999, art. 5, c. 2 e nei quali siano presenti o impiegate sostanze e/o dei preparati definito dall'Allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo in quantità pari o superiore al 20% delle soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'art. 6 dello stesso decreto.~~

~~Per l'insediamento di nuovi stabilimenti sottosoglia è necessario verificarne la compatibilità territoriale e ambientale rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti, sulla base dei contenuti della comunicazione che il gestore deve presentare al Comune e che deve comprendere almeno:~~

- ~~a) la tipologia di attività;~~
- ~~b) la tipologia e il quantitativo di sostanze pericolose presenti nelle attività;~~
- ~~c) le misure preventive e mitigative adottate per controllare il rischio;~~

~~d) le vulnerabilità territoriali e ambientali dell'area.~~

~~Nel caso di stabilimenti sottosoglia esistenti che sono sottoposti a modifiche imposte dalla normativa (ad esempio la variazione della classificazione delle sostanze), il gestore trasmette la comunicazione, aggiornata con le modifiche intervenute, al Comune che provvede, qualora necessario, ad attivare una procedura di variante al piano regolatore generale.~~

~~Negli altri casi di modifiche agli stabilimenti sottosoglia esistenti che comportino variazioni delle quantità e delle tipologie delle sostanze utilizzate, modifiche impiantistiche, ecc., il gestore ne dà comunicazione preventiva al Comune che dovrà valutare l'ammissibilità delle stesse rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti.~~

~~Nel caso di modifiche allo stabilimento la comunicazione è inoltre integrata almeno con i seguenti elementi:~~

- ~~a) una relazione tecnica descrittiva degli interventi;~~
- ~~b) la posizione dello stabilimento rispetto al D.Lgs. 334/1999 a seguito delle modifiche apportate, ivi compresa l'assoggettabilità delle modifiche al D.M. 9 agosto 2000.~~

~~Qualora le modifiche allo stabilimento comportino la ridefinizione delle caratteristiche tali per cui lo stesso venga assoggettato agli obblighi di cui agli art. 6 e 7 ovvero 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/99 si attiverà una procedura di variante al piano regolatore generale al fine di adeguarlo alla normativa sul rischio di incidente rilevante.~~

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 completamento; - 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 -
- 7) Aree a servizi per gli impianti produttivi – SS -**

CAPO I - 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 è 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 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 purché 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. 18.12.1975.

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 è 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 è di norma demandata all'Amministrazione Comunale. È possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando delegati dal Comune o specificamente previsto dalle presenti N. di A. In tal caso è 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, è 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, è 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.

L'intervento individuato nella variante strutturale n. 6, approvata con D.C.C. n. 21 del 7.6.2013, identificato in cartografia di Piano con l'acronimo F33 riguardante un'area di tipo SS, sarà altresì assoggettato alle seguenti prescrizioni:

- le indicazioni normative relative alle possibilità di intervento nell'ambito in oggetto per la parte sottoposta ad elevato rischio idrogeologico, andranno circoscritte alla sola area in esame che troverà nelle Norme di Attuazione specifico dettaglio normativo relativo alle tipologie di intervento e alle destinazioni d'uso ammissibili. (artt. da 25 a 35 NTA)
- gli interventi ammessi in tale ambito potranno avere attuazione soltanto a seguito della conclusione delle procedure di affrancamento dai diritti di uso civico dei quali l'area è gravata, ai sensi della normativa vigente.
- gli interventi proposti dovranno essere realizzati secondo i criteri delle “Linee Guida di attuazione della Rete Ecologica Provinciale” approvate con D.C.P. n. 10 del 30.3.2007.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo, comprese nella perimetrazione delle “Aree di Esclusione” di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:~~

~~– è vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001~~

~~– la viabilità di collegamento con la rete stradale pubblica, dovrà essere adeguatamente regolamentata in modo tale che i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga dell'attività a rischio in esame;~~

~~– il lotto di intervento, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitato verso la stessa da una muratura piena di altezza pari a metri 2,50.~~

~~Gli insediamenti destinati ad attrezzature pubbliche segnalati quali elementi territoriali vulnerabili in area di esclusione RIR, specificatamente individuati ai punti:~~

~~6A – struttura destinata a finalità socio-educative per l'infanzia pertinente all'insediamento produttivo della Ditta Giacomini~~

~~7A – baby parking in frazione Barrito~~

~~9B – teatro degli scalpellini Via Marconi~~

~~non potranno essere oggetto di interventi di qualsiasi natura che determinino negli stessi un aumento di carico antropico. Qualsiasi intervento riguardante detti edifici o le loro aree di pertinenza, dovrà essere accompagnato da precise indicazioni in ordine alle misure adottate per la mitigazione del rischio connesso alla presenza della prossimità dell'insediamento produttivo esaminato in sede di RIR.~~

(omissis)

ART. 41 - AREE STRADALI E PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Sono le aree interessate da tracciati stradali esistenti e in progetto.

Comprendono, oltre al tracciato viabile e alle piazze, tutte le aree ad essi accessorie quali: marciapiedi, banchine, slarghi per la sosta (le aree di parcheggio sono invece individuate tra le aree per standard urbanistici), le aree occupate da manufatti accessori (muri di sostegno, di controripa, ecc.), aree spartitraffico, ecc.

Sono altresì comprese tra le aree stradali i percorsi pedonali e ciclabili.

Le planimetrie di Piano individuano le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. Sono inoltre considerate aree stradali le aree pubbliche o soggette a pubblico transito anche se non specificatamente indicate in cartografia.

Limitate varianti ai tracciati delle sedi stradali in progetto o esistenti, possono essere definite: in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, in sede di progetto esecutivo delle opere o anche attraverso semplice convenzione con i frontisti o con altre eventuali parti interessate. Tali modifiche non andranno a costituire variante di Piano.

Ai fini della definizione delle distanze delle costruzioni e delle recinzioni dalle strade e delle fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, il Piano individua le seguenti tipologie stradali operata sulla base della classificazione del Ministero delle infrastrutture e trasporti con D.M. 5.11.2001 n. 6792 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”, nonché del Piano Regionale delle Comunicazioni e dei Trasporti approvato con D.C.R. n. 532-8700 del 19.12.1979.

Nell'ambito del territorio comunale sono state individuate le seguenti tipologie:

STRADA A1 - interpodereale oppure strada a senso unico alternato, carreggiata unica larghezza m 3,00 fiancheggiata da due banchine da 0,50 m cadauna.

LC = m 3,00 – LT = m 4,00

STRADA A2 – strada urbana con funzione di distribuzione capillare del traffico, carreggiata unica a due corsie larghezza m 4,50 fiancheggiata da due banchine da 0,50 m cadauna

LC = m 4,50 – LT = m 5,50

STRADA A3 – strada urbana esterna od interna al centro abitato con funzione di distribuzione capillare del traffico di rango superiore alla A2, carreggiata unica a due corsie larghezza m 5,50 fiancheggiata da due banchine da 0,50 m cadauna

LC = m 5,50 – LT = m 6,50

STRADA C - di distribuzione urbana primaria e di collegamento tra centri urbani o insediamenti consistenti, carreggiata unica a due corsie larghezza m 7,00 fiancheggiata da due banchine da 1,00 m ciascuna.

LC = m 7,00 – LT = m 9,50

La nomenclatura delle strade come sopra descritte trova riscontro nella specifica planimetria (Tavola n. 10 planimetria aree stradali). La tavola individua e classificano le strade di tipo A2; A3 e C, tutte le altre si intendono appartenenti alla categoria A1.

Le presenti norme definiscono nella Tabella posta in calce al presente articolo, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali e gli allineamenti per le recinzioni da rispettare all'interno della delimitazione del centro abitato, individuata ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 e approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 156 del 30.6.1993.

Nelle aree esterne al centro abitato come sopra definito trova applicazione la normativa definita dal codice della strada, approvato con decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 con le relative fasce di rispetto individuate dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 come modificato ed integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147.

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista, l'impegno è connaturato alla richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione della recinzione.

Nel caso di muri di sostegno o di controripa posti a lato della strada, di altezza media superiore a m 1,50, l'arretramento delle recinzioni non è prescritto.

Le norme di cui al presente articolo relative alle porzioni di territorio individuate come "Nuclei Antichi" così come delimitati ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 con riferimento alla planimetria approvata con D.G.R. 91-16129 del 5.9.1978, non trovano applicazione in quanto per le sezioni stradali si fa riferimento allo stato di fatto esistente, le distanze da mantenere negli interventi di trasformazione autorizzati sono riferite agli allineamenti dei fabbricati e dei manufatti esistenti.

Le norme di cui al presente articolo relative alle porzioni di territorio individuate come "Centri Abitati" così come delimitati ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 con riferimento alla planimetria approvata con D.G.R. 91-16129 del 5.9.1978, sono derogabili secondo valutazioni da operare caso per caso a giudizio dell'Autorità comunale, laddove le preesistenze edilizie e la configurazione consolidata dei tracciati stradali non vengono giudicate suscettibili di modifiche migliorative dell'assetto viabile carraio e pedonale. In questi casi può trovare applicazione la norma prevista al comma precedente per i "Nuclei Antichi".

TABELLA DISTANZE DELLE RECINZIONI DALLA MEZZERIA STRADALE

Tipologia	Caratteristiche geometriche		Distanze <i>1/2 LT</i>
	LC	LT	
A1	3,00	4,00	2,00
<i>A2</i>	<i>4,50</i>	<i>5,50</i>	<i>2,75</i>
<i>A3</i>	<i>5,50</i>	<i>6,50</i>	<i>3,25</i>
C	7,00	<i>9,00</i>	<i>4,50</i>

LC = larghezza carreggiata

LT = larghezza totale

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 minima: 70% volume
 - 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% del volume
 - tl, 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.
 - t6: attività artigianali di servizio alla persona**
- 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 **di tipo A e B**, 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 - Aree 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 volumetrica 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 (superfettazioni 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.

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, con sopraelevazione per 40% al primo piano e formazione tetto a due 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.
- 8a – 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 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 – È 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 né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse e chiuse almeno su 3 lati.
È 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 o qualora l'intervento riguardi interventi di recupero e/o di ampliamento per la realizzazione di locali accessori alla residenza. Gli interventi andranno realizzati nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali.
È 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 ferro-pietra 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 è 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 è 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 è 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 né 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 è 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 P.R.G.C.

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 n. 457/78 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, è 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.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle “Aree di Esclusione” di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.~~

~~In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:~~

- ~~— dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;~~
- ~~— gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

(omissis)

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 minima: 70% del volume:

- r: residenza di tipo generale;
- s: servizi pubblici;

- 2- Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 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, né moleste.
 - t6: attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, sarto, calzolaio, ecc.) e attività sportive o riabilitative minori che non implicano l'utilizzo di spazi speciali attrezzati e comunque di superficie utile non superiore a 100 mq.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali;
- 4- È 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 è del 40% e la superficie concedibile una tantum, anche se eccedente tale percentuale, è 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 Sl.

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, è 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.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.~~

~~In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:~~

- ~~— dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;~~
- ~~— gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;~~
- ~~— il lotto di intervento, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitato verso la stessa da una muratura piena di altezza pari a metri 2,50.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

Gli interventi individuati nella variante strutturale n. 6, approvata con D.C.C. n. 21 del 7.6.2013, identificati in cartografia di Piano con gli acronimi: A5 - A6- A8 – A13 – A14 – A21 – A23 – A24 – A26 – A27 – A42, saranno altresì assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- trattandosi di aree con destinazione produttiva oggetto di riconversione ad altra destinazione, prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere attivata la procedura di valutazione della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- l'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto;
- le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Inoltre per l'intervento n. A14 La progettazione, in sede di attuazione delle previsioni, dovrà essere ispirata ad un efficace inserimento degli interventi nel contesto attraverso una progettazione del verde privato orientato alla preservazione e creazione di corridoi ecologici, privilegiando la vegetazione autoctona e mantenendo a verde le aree di pertinenza e realizzando i parcheggi con materiali drenanti. Eventuali nuove recinzioni devono essere realizzate con l'impiego di elementi permeabili, in modo da garantire le condizioni di continuità con la rete ecologica. Gli interventi proposti dovranno essere realizzati secondo i criteri delle "Linee Guida di attuazione della Rete Ecologica Provinciale" approvate con D.C.P. n. 10 del 30.3.2007.

(omissis)

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 minima: 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.
 - t6: attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, sarto, calzolaio, ecc.) e attività sportive o riabilitative minori che non implicano l'utilizzo di spazi speciali attrezzati e comunque di superficie utile non superiore a 100 mq.
- 2- Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30% del volume.
 - g: attività di interesse generale
 - p4: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose né 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.
 - h. superficie del lotto permeabile - minimo 30%
- 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 è 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 libera 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 disciplinati dalle specifiche Norme di Attuazione facenti parte di Piano stesso e dalla specifica Scheda di normativa (P.P. n. 1).**

- Le norme del Piano Particolareggiato in contrasto con le norme del presente articolo prevalgono comunque.
- Per tutto ciò che non risulta normato dal Piano citato si deve fare riferimento a quelle contenute nel presente articolo.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle “Aree di Esclusione” di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.~~

~~In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:~~

- ~~— dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;~~
- ~~— gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;~~
- ~~— il lotto di intervento, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitato verso la stessa da una muratura piena di altezza pari a metri 2,50.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

Gli interventi individuati nella variante strutturale n. 6, approvata con D.C.C. n. 21 del 7.6.2013, identificati in cartografia di Piano con gli acronimi **che seguono**, saranno altresì assoggettati alle seguenti prescrizioni:

A12 – A41:

- l'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto;

A41:

- le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

B1 – B7 – B29 – B30 ~~– B35~~:

- all'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), nella misura di 140 mq. In alternativa la medesima superficie potrà essere monetizzata sulla base delle tabelle contenute nel regolamento comunale che disciplina la materia.

B15:

- andrà previsto lo smaltimento in subirrigazione o l'utilizzo di appositi bacini di accumulo temporaneo per la raccolta delle acque di prima pioggia intercettate dalle coperture degli edifici e lo scarico in rete delle acque di seconda pioggia attraverso la predisposizione di un sistema di raccolta. Inoltre in fase di attuazione effettuare la verifica puntuale delle opportunità

di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche;

- all'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere realizzate: l'allargamento stradale e l'area da destinare a parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), secondo le indicazioni contenute in cartografia.

B28:

- all'atto della richiesta del titolo abilitativo dovrà essere realizzata l'area da destinare a parcheggio pubblico (che andrà ceduta in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), secondo le indicazioni contenute in cartografia;

B38:

- dovrà essere predisposta una fascia arborea di connessione tra il lotto oggetto di edificazione e l'area a verde privato confinante;
- all'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), nella misura di 140 mq. In alternativa la medesima superficie potrà essere monetizzata sulla base delle tabelle contenute nel regolamento comunale che disciplina la materia.
- gli interventi ammessi in tale ambito potranno avere attuazione soltanto a seguito della conclusione delle procedure di affrancamento dai diritti di uso civico dei quali l'area è gravata, ai sensi della normativa vigente.

C32

- gli interventi ammessi in tale ambito potranno avere attuazione soltanto a seguito della conclusione delle procedure di affrancamento dai diritti di uso civico dei quali l'area è gravata, ai sensi della normativa vigente.

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.
t6: attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, sarto, calzolaio, ecc.) e attività sportive o riabilitative minori che non implicano l'utilizzo di spazi speciali attrezzati e comunque di superficie utile non superiore a 100 mq.
- 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 né 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.

i) Superficie del lotto permeabile - minimo 30%

2- Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage 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 C1e.

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 è 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, è 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 l'art. 7 delle presenti norme, punto 4.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.~~

~~In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:~~

- ~~— dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;~~
- ~~— gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;~~
- ~~— il lotto di intervento, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitato verso la stessa da una muratura piena di altezza pari a metri 2,50.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

(omissis)

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 ancorché compatibili con il contesto e quindi non nocive né 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 minima: 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;
 - t5: attività commerciali all'ingrosso
- 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 è 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. 21 L.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, purché 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 D.C.R. 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, è 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 C1; per gli allineamenti vedasi l'art. 7.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:~~

- ~~— le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;~~
- ~~— la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;~~
- ~~— le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste per le aree con destinazione residenziale delle presenti N.T.A.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

~~Per le attività produttive di cui al presente articolo valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 36 ter.~~

Sono vietati nuovi insediamenti o trasformazioni degli insediamenti esistenti, che ne determinino la qualificazione quali “stabilimenti a rischio di incidente rilevante” (c.d. Seveso), soggetti all'applicazione dei disposti di cui al D.Lgs. 26.6.2015 n.105.

ART 50 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI 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 socioeconomiche 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;

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;

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;

t5: attività commerciali all'ingrosso

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 è 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 è 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 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 SI 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 (famigliare) 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, purché preventivamente approvati dal 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 è 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, è 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 tombinatura sotto strada adiacente, realizzazione delle aree a standards di cui al punto B2 delle prescrizioni 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 SI di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibile.
- g) I nuovi ampliamenti da realizzarsi (limitatamente alle aree di cui alla variante parziale n. 6), dovranno seguire criteri di sostenibilità energetica ed ambientale, prendendo spunto da Linee Guida per la bioedilizia ufficialmente riconosciute, come ad esempio, i criteri di Casa Clima, o il protocollo Itaca, sviluppato dal Comitato Tecnico del gruppo di lavoro interregionale in materia di Bioedilizia in collaborazione iiSBE Italia e con il supporto tecnico scientifico di ITC, CNR e dell'Università Politecnica delle Marche, o analoghi.

Pertanto si dovranno utilizzare scelte progettuali che tendano:

- all'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del confort visivo, come ad esempio, sistemi di conduzione della luce e/o superfici trasparenti;
- a favorire l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero per diminuire il consumo di nuove risorse;
- a ridurre i consumi di acqua potabile per l'irrigazione delle aree verdi, mediante l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
- ad evitare l'impiego di combustibili fossili (es. gasolio, carbone, metano) prevedendo l'utilizzo di combustibili di biomassa o di energia rinnovabile. Laddove non praticabile l'utilizzo di tali fonti alternative, si deve prevedere l'utilizzo di combustibili come il metano che rilasciano una quantità di CO₂ inferiore rispetto agli altri combustibili di origine fossile. Laddove invece, vengono utilizzati sistemi fotovoltaici, dovranno essere ben schermati e integrati nel complesso architettonico.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di 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, 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 C1 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).

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:~~

- ~~– le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;~~
- ~~– la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;~~
- ~~– le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste per le aree con destinazione residenziale delle presenti N.T.A.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

~~Per le attività produttive di cui al presente articolo valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 36 ter.~~

Sono vietati nuovi insediamenti o trasformazioni degli insediamenti esistenti, che ne determinino la qualificazione quali “stabilimenti a rischio di incidente rilevante” (c.d. Seveso), soggetti all'applicazione dei disposti di cui al D.Lgs. 26.6.2015 n.105.

- Gli interventi individuati nella variante strutturale n. 6, approvata con D.C.C. n. 21 del 7.6.2013, identificati in cartografia di Piano con gli acronimi D16 e D22, saranno altresì assoggettati alle seguenti prescrizioni:
- andrà prevista la predisposizione di una fascia arborea a confine con la formazione arborea-arbustiva, per contenere l'impatto sulla vegetazione danneggiata che tenga conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area e privilegi la vegetazione autoctona e assicuri la continuità con il territorio circostante;
- si richiede in fase di attuazione di prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche con la predisposizione al trattamento di dissabbiatura e desoleazione attraverso l'utilizzo di vasche di prima pioggia e prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, se possibile, anche a fine del ciclo produttivo.

ART. 51 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGINALI 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, né 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;
- t5: attività commerciali all'ingrosso

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, completamento.
- 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 è 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 riconversione da artigianale-industriale a commerciale terziario;
 - b. indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,50; mq/mq 2,00 per gli interventi 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 più 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 è 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 D.C.R. 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 è 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.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:~~

- ~~— le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;~~
- ~~— la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;~~
- ~~— le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste per le aree con destinazione residenziale delle presenti N.T.A.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

~~Per le attività produttive di cui al presente articolo valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 36 ter.~~

~~Sono vietati nuovi insediamenti o trasformazioni degli insediamenti esistenti, che ne determinino la qualificazione quali "stabilimenti a rischio di incidente rilevante" (c.d. Seveso), soggetti all'applicazione dei disposti di cui al D.Lgs. 26.6.2015 n.105.~~

(omissis)

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 è 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, nonché 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%; t5: attività commerciali all'ingrosso. Si intendono qui richiamate e riconfermate le norme di attuazione e le prescrizioni cartografiche del suddetto strumento esecutivo.~~

Condizioni

~~L'attuazione degli interventi è 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, è 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 C1. Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:~~

- ~~— le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;~~
- ~~— la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;~~
- ~~— le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste per le aree con destinazione residenziale delle presenti N.T.A.~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

~~Per le attività produttive di cui al presente articolo valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 36 ter.~~

~~Sono vietati nuovi insediamenti o trasformazioni degli insediamenti esistenti, che ne determinino la qualificazione quali "stabilimenti a rischio di incidente rilevante" (c.d. Seveso), soggetti all'applicazione dei disposti di cui al D.Lgs. 26.6.2015 n.105.~~

(omissis)

**ART. 55 - AREE PRODUTTIVE TURISTICHE DI NUOVO IMPIANTO – ALBERGHIERE
- A - TI -**

Le aree produttive turistiche ricettive di nuovo impianto sono di tipo alberghiero ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 217 del 15.05.1983.

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, 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, 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 della 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) Dp = indicata per ogni singola area di intervento sulla scheda di normativa;

c) H max= 10,50 ml.;

d) Parcheggi e autorimesse = 1/3 della Dl di cui il 50% privati d'uso pubblico;

e) Rc = 30% di Sf;

f) Dc = distanza dai confini = 5,00 ml.;

g) Distanza dalle strade = 10,00 ml.

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 31.08.1979 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 producendo i minori problemi paesistici, e se necessario, opportunamente oculte con barriere verdi o anche dipinti.

Indici e parametri:

a) Rc = 0,5% di St. (computato solo sulle strutture fisse e soggette a concessione);

c) H max = 8.00 ml.;

d) Parcheggi = un posto macchina per piazzola - 1/20 mq/mq. di Sf. per le attrezzature sportive;

e) Dc = 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 mono-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 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 della 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 standard di cui all'art. 9 punti 3 e 4 delle presenti norme.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di 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., 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 C1.

Per gli allineamenti vedasi l'art. 7.

~~Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, specificatamente individuata nell'area di tipo T1 ubicata in Via Roma, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:~~

- ~~– le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;~~
- ~~– la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;~~

~~Risulterà comunque vietato l'insediamento di attività, siano esse di nuovo impianto che di riconversione, ampliamento o potenziamento di strutture esistenti, ricadenti nelle categorie territoriali A e B del D.M. 9/5/2001.~~

(omissis)

Allegato B
Schede d'area

SCHEDA D'AREA N. 1

Area di riferimento

Frazione Briallo – Area residenziale di completamento C.T. foglio n.1 mappale n.287

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art.45 NdA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato art.49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

Si applicano i parametri di cui all'art.45 NdA

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. da destinare a parcheggio pubblico per una superficie di mq. 483, risultano individuate nell'elaborato grafico di cui alla presente scheda.

Nell'ambito della convenzione urbanistica proposta all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio, verranno precisate le modalità attuative dell'intervento e della cessione dell'area ad uso pubblico. Le opere realizzate direttamente del proponente saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primari secondo le modalità previste dalla legge.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

L'ambito di intervento risulta qualificato dal PPR quale Morfologia insediativa m.i. 10 aree rurali di pianura o collina disciplinate dall'art.40 delle NdA del PPR medesimo.

L'edificazione dovrà avvenire sulla base dei seguenti criteri costruttivi:

- Il nuovo edificio andrà collocato alla quota naturale del terreno, evitando movimenti di terra che alterino l'attuale assetto morfologico dell'area;
- andranno utilizzate tecniche costruttive e tipologie edilizie che costituiscano riferimenti alla tradizione costruttiva locale. Quand'anche la scelta progettuale dovesse indirizzarsi verso scelte architettoniche contemporanee, queste dovranno essere adeguatamente motivate rispetto agli aspetti paesaggistici, con riferimento sempre ad eventuali "reinterpretazioni" della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne delle murature dovranno essere indirizzate alla scelta di cromie che si richiamano alle terre naturali in tonalità tenui. Gli elementi accessori (infissi, oscuramenti, barriere, ecc.) andranno adeguatamente coordinati con le tinte delle murature.



AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO -RC-



AREE PARCHEGGIO

