

Regione Piemonte
COMUNE DI SIZZANO
Provincia di Novara



**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**



Adozione Progetto Preliminare - Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 11.11.2003 e n. 4 del 14.03.2008

Adozione Progetto Definitivo - Delibera Consiglio Comunale n. 09 del 26.04.2004 e n. 23 del 18.12.2008

Approvazione Delibera Giunta Regionale n. 14-1393 del 19.01.2011

Progetto: arch. Pierluigi Gamalero, arch. Enrico Rudella

NORME DI ATTUAZIONE

*aggiornate con modifiche introdotte dalla Variante Parziale 1/2012
approvata con D.C.C. n° 01 del 28/02/2013*

Progetto: dr. urb. Guido Vallino

TAV. n.

6

Regione Piemonte

Provincia Di Novara

COMUNE DI SIZZANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

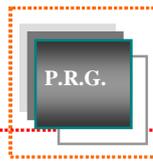
2008



**NORME GENERALI
PARTICOLARI
E OPERATIVE**

Modifiche “ex-officio” introdotte con la D.G.R. n. 14-1393 del 19.01.2011

Modifiche introdotte da Variante Parziale 1/2012 D.C.C. n° 1 del 28/02/2013



LEGENDA

Nome di Attuazione

- L.R. 56/77 : Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.1977 con successive modi
fiche ed integrazioni (n.4 del 9.1.1978 - n.50 del 20.5.1980 - n.17 del 11.8.1982 - n.61 del 6.12.1984 - n.62 del 6.12.1984 - n.8 del 31.1.1985 - n.18 del 2.5.1986 - n.6 del 23.1.1989 - n.20 del 3.4.1989 - n.70 del 27.12.1991 - n.28 del 18.6.1992 - n.45 del 10.11.1994 - n.18 del 9.4.1996 - n.30 del 27.5.1996 - n.72 del 4.9.1996 - n.41 del 29.07.1997 - n.28 del 12.11.1999).
- P.R.G. : Piano Regolatore Generale.
- S.U.E. : Strumento Urbanistico Esecutivo.
- P.P. : Piano Particolareggiato.
- P.R. : Piano di Recupero.
- P.E.C. : Piano Esecutivo Convenzionato.
- P.E.E.P. : Piano di Edilizia Economica Popolare.
- P.I.P. : Piano degli Insediamenti Produttivi.

INDICE

Norme di Attuazione

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Efficacia e campo di applicazione	pag. 9
Art. 2 - Elaborati di P.R.G.....	" 11
Art. 3 - Definizioni	" 13
Art. 4 - Standards urbanistici.....	" 20
Art. 5 - Struttura normativa del P.R.G.	" 22
Art. 6 - Prescrizioni di destinazione d'uso.....	" 23
Art. 7 - Prescrizioni di tipologia di intervento	" 25
Art. 8 - Prescrizioni di consistenza quantitativa.....	" 28
Art. 9 - Prescrizioni di assetto qualitativo	" 28
Art. 10 - Condizioni di intervento	" 31
Art. 11 - Vincoli	" 33

TITOLO II - NORME PARTICOLARI

Art. 12 - Prescrizioni geologico-tecniche	pag. 35
Art. 13 - Tutela dell'assetto ecologico	
Sistemazione del suolo e del luogo	" 39
Art. 14 – Norme per gli Insediamenti Commerciali.....	" 41

TITOLO III - NORME SPECIFICHE

Art. 15 - Caratteristiche edilizie	pag. 45
A. Sistemazione terreno	" 45
B. Volumi tecnici	" 45
C. Volume edificabile	" 46
D. Superficie coperta	" 46
E. Nuove costruzioni accessorie Bassi fabbricati	" 47
F. Asservimento all'edificazione	" 48
G. Distanze dai confini	" 49
H. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.....	" 49
I. Aree a parcheggio privato	" 51
L. Alberature e verde privato.....	" 51
M. Recinzioni	" 52
N. Muri di sostegno, Passi pedonali, Passi carrabili, Rampe ..	" 52
O. Allineamenti stradali	" 53
P. Accessi stradali	" 54
Q. Verande	" 54
R. Depositi e sistemazione prefabbricati	" 54
S. Eliminazione delle barriere architettoniche	" 55
T. Costruzioni temporanee	" 55
U. Impianti tecnologici di interesse pubblico	" 55
V. Requisiti di risparmio energetico idrico e di anti inquinamento ..	" 56
Art. 16 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	" 57
Art. 17 - Entrata in vigore del P.R.G.....	" 57

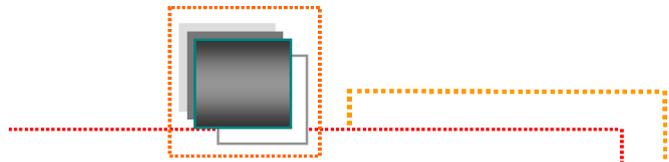
INDICE

TITOLO IV - NORME OPERATIVE

Art: 18 - Classificazione e individuazione delle aree	pag. 59
Art. 19 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico	" 61
Art. 20 - Norme per le aree residenziali: RE Esistenti	" 79
Art. 21 - Norme per le aree residenziali: RC di Completamento	" 83
Art. 22 - Norme per le aree residenziali: RN di Nuovo Impianto	" 87
Art. 23 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche S a livello comunale	" 93
Art. 24 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: PE esistenti	" 99
Art. 25 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: PC di riordino e di completamento	" 105
Art. 26 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali: PN di nuovo impianto	" 109
Art. 27 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali: PT di trasformazione terziari	" 113
Art. 28 - Norme per le aree turistiche e terziarie TS sportive	" 119
Art. 29 - Norme per le aree turistiche e terziarie TA ricettive e ricreative	" 123
Art. 30 - Norme per le aree turistiche sportive TG golf e attrezzature ricettive	" 129
Art. 31 - Norme per le aree produttive agricole: H	" 153

INDICE

Art. 32 - Norme per le aree funzionali ambientali:	
FA:	pag. 167
FA.T: di tutela per interesse storico monumentale o per il pregio paesistico, naturalistico	
FA.A: ambientali di tutela per interesse archeologico	
FA.U: per ambiti urbani e pedonali	
FA.B: per ambiti boscati	
FA.G: giardini o verde privato,FA.Gs attività pesca sportiva	
Art. 33 - Norme per le aree funzionali di rispetto:	
FR:	" 179
FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti	
FR.V: per viabilità	
FR.F: per ferrovie	
FR.E: per elettrodotti e gasdotti	
FR. I: per riassetto territoriale	
FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori	
Art. 34 - Norme per le aree per attività funzionali	
FT di attrezzature tecnologiche	" 187
Art. 35 - Norme per le aree funzionali alla viabilità:	
FV e alle relative pertinenze	" 191
Art. 36 - Norme per le aree funzionali alle ferrovie:	
FF e ai servizi connessi	" 197
<u>TITOLO V</u>	
Schede delle Aree	" 199



Efficacia e campo di applicazione.

Norme Generali

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.
2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di **dieci anni** dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.
3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le **prescrizioni**, le **condizioni** e i **vincoli**; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare i processi insediativi ed il comportamento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici, quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
5. Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti commi, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti. Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.
6. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.
7. I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, anche non individuati dal Piano Regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.
8. Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 8, comma 4, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 383-28587/04, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art. 1.3, comma 1, lettera d), "prescrizioni" (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

9. Ai sensi del comma 2 dell'art. 8 della LR 56/77 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di adozione del nuovo Piano Territoriale Regionale si applicano le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della citata LR 56/77, esclusivamente alle indicazioni definite dall'art. 46 della Norme di Attuazione del piano stesso. Dalla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale sono da intendersi attivate le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del suddetto Piano Paesaggistico Regionale

Elaborati del P.R.G.

1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77, sono:

1.1. - Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale;

Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.

1.2. - Elaborati di Piano.

tav.n. 1 - Relazione Illustrativa.

tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
 planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini

tav.n. 3 - Assetto generale - vincoli - delimitazioni: scala 1:5.000
 intero territorio comunale con fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree, individuazione degli insediamenti commerciali ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i.

tav.n. 4 - Concentrico: scala 1:2.000
 sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale, individuazione degli insediamenti commerciali ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i.

tav.n. 5 - Aree di interesse ambientale e documentario scala 1:1.000
 Centro Storico

tav.n. 6 - Norme di Attuazione
 comprensive di Schede, illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.

tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

tav.n. 8 - Osservazioni e Controdeduzioni.

Tav. 8a: Concentrico – Localizzazione Osservazioni

Tav. 8b: Aree di interesse ambientale e documentario – Localizzazione Osservazioni

tav.n. 9 - Verifica di zonizzazione acustica.

1.3. – Elaborati complementari

Tav. n. 10 - Uso del suolo ai fini agricoli e forestali	scala 1:5.000
Tav. n. 11 - Zonizzazione forestale	scala 1:5.000
Tav. n. 12 - Vocazione viticola del territorio	scala 1:5.000
Tav. n. 13 - Zonizzazione vitivinicola	scala 1:5.000
Tav. n. 14 - Relazione Integrativa Determinazioni in merito alle osservazioni e ai rilievi regionali	
Tav. n. 15 - Verifica vincoli su aree a destinazione pubblica (dopo definitivo)	

1.4. - Relazione geologico-tecnica.

	<i>Relazione geologica</i>	
<i>tav.n. 1G</i>	<i>Carta geologica e geomorfologica.</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav.n. 2G</i>	<i>Carta dei dissesti e della dinamica fluviale senza interventi di regimazione collinare</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav. n. 2/a G</i>	<i>Revisione quadro del dissesto a seguito realizzazione opere previste in cronoprogramma interventi - area collinare verso centro abitato -</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav.n. 3G</i> <i>1:10.000</i>	<i>Carta idrogeologica e delle opere idrauliche censite</i>	<i>scala</i>
<i>tav.n. 4G</i>	<i>Schema litostratigrafico</i>	
<i>tav.n. 5G</i>	<i>Carta litotecnica e dell'acclività</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav.n. 6G</i>	<i>Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav. n. 7G</i>	<i>Schede censimento delle opere idrauliche</i>	
<i>tav. n. 8G</i>	<i>Schede censimento conoidi e frane</i>	
<i>tav. n. 9G</i>	<i>Sistemazione conoidi, cronoprogramma e quadro riassuntivo interventi realizzati (estratto relazione e progetto Ing. Bagnati)</i>	
<i>tav. n. 10G</i>	<i>Sezioni di deflusso Torrente Strona</i>	<i>scala 1:100</i>
<i>tav. n. 11G</i>	<i>Documentazione fotografica eventi alluvionali Ottobre 2000 e Maggio 2002</i>	
<i>tav. n. 12G</i>	<i>Schede dissesti su rete idrografica</i>	
<i>tav. n. 13G</i>	<i>Nota di risposta alle integrazioni</i>	
<i>tav. n. 13/a G</i>	<i>Nota di risposta alle osservazioni geologiche contenute nel parere prot. 9458 del 23.03.2007</i>	
<i>tav. n. 14G</i>	<i>Schede tecniche nuovi interventi ai sensi L.R. 56/77 art. 14 2 b)</i>	

Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale adottato con D.C.C. n. 24 del 11.11.2003, pubblicata sul B.U.R. n. 48 del 27.11.2003, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n.548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art.3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n.19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n.56".

Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato nel contenuto degli specifici articoli.

1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H_f) - (Art.13 Regolamento Edilizio)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai 'bow window' ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

1.7. - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)

1. E' l'arca del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quella assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³] [m²].

1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³] [m²].

2. Componenti territoriali.

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

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

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77

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

3. Componenti fabbricative.

3.1. - VOLUME FABBRICATIVO Per entità volumetrica fuori terra si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonchè gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

3.2. - CELLULA EDILIZIA: si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.

3.3. - EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77

3.4. - ANNESSI RURALI si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

3.5. - EDIFICIO RESIDENZIALE: si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede.

3.6. - EDIFICIO UNIFAMILIARE: si intende quella abitazione che presenta caratteristiche oggettive tali da essere ritenuta fruibile da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stato richiesto il permesso di costruire; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

3.7. - UNITA' IMMOBILIARE: si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

3.8. - CORTINA EDILIZIA: si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

3.9. - BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m.2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m.3,50, con tetto con pendenze uguali al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli possono avere una superficie massima di mq.25,00.

3.10. - FABBRICATI ACCESSORI: si intendono le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza. Si distinguono in: autorimesse, depositi attrezzi o legna, ricoveri per animali domestici o da cortile, serre.

3.11. - PERTINENZA: si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

3.12 - SUPERFICIE DI VENDITA: si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..

4. Modalità.

4.1. - **TRASFORMAZIONE URBANISTICA:** si intende l'esecuzione di opere fabbricative, il mutamento di destinazione d'uso di aree o edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

4.2. - **INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso di operazioni fabbricative, previsto da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art.32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

4.3. - **INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, oggetto di denuncia inizio attività o permesso di costruire o procedure dell'art.26 L.47/85, volto a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area interessata.

4.4. - **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R. 56/77:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) artt.38, 39, 40.
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41.
- PIANO DI RECUPERO (P.R.) art.41 bis e art.43.
- PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art:42.
- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) artt.43, 44
- Contenuto Convenzioni relative al P.E.C. art.45.
- PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47.

4.5. - **TIPOLOGIE DI INTERVENTO:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

4.6. - Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

Gli specifici interventi previsti dal P.R.G. sono definiti nell'art.9 delle presenti Norme relative alle Prescrizioni di Tipologia di Intervento.

Standards Urbanistici.

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

1. Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt.21 e 22 L.R. 56/77, il Piano fa riferimento ai seguenti standards.

2.1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poichè nel Comune la popolazione prevista, come capacità insediativa residenziale, è compresa tra i 2.000 e i 20.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in **25 mq./abitante**

1.2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura del **20% della superficie territoriale** a tale scopo destinata; nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1.b L.R. 56/77) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma 1.c L.R. 56/77) la dotazione minima è stabilita nella misura del **10% della superficie fondiaria**.

Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.

1.3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno di aree di tutela ambientale e di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del **80% della superficie lorda di pavimento**; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del **100% della superficie lorda di pavimento**.

Tali dotazioni minime di aree dovranno essere destinate, almeno per il 50%, a parcheggi pubblici. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento a uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere computate le aree per servizi vincolate nelle Tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, del D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso; se nella struttura dell'edificio, pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso) applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Nel caso di attività terziarie e commerciali di **vicinato**, l'impossibilità materiale e la non opportunità di localizzare aree per gli standards di cui al presente articolo sul lotto ove insiste l'immobile d'intervento, gli stessi potranno anche essere localizzati in altre aree vincolate a standards, monetizzando il costo di acquisizione che dovrà sostenere la pubblica amministrazione per una corrispondente quantità d'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature.

2. Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..

3. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

Struttura Normativa del P.R.G.

1. Il P.R.G. controlla normativamente mediante **Prescrizioni** generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

1.1. - D. Destinazione d'uso per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (Cosa fare).

1.2. - I. Tipologia di intervento per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (In che modo fare).

1.3. - C. Consistenza quantitativa per il controllo normativo delle modificazioni della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (Quanto fare).

1.4. - Q. Assetto qualitativo per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (Come fare).

2. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R. 56/77, il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

3. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, comma 7, e agli artt. 24, 27, 28,29,30 della L.R. 56/77 il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Prescrizioni di destinazione d'uso.

1.1. - La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dalle presenti Norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti Norme.

1.2. - La destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, è l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

2.1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività. Qualora non indicata in normativa si intende esclusa.

2.2. La definizione di coerente presuppone priorità etitolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile e si quantifica con valori di ammissibilità definiti dalla specifica normativa e, ove indicato, con valori percentuali riferiti alla:

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

3. Destinazioni d'uso - definizioni:

3.1. - r: usi abitativi.

3.2. - s: servizi ed attività sociali di interesse locale:

- si: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- sp: spazi pubblici per parcheggio;
- sc: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
- sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);
- sa: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

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

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

- he: attività agricole
- hz: attività agricole/zootecniche;
- hf: attività agricole/forestali;
- hs: colture specializzate.

3.5. - p: attività produttive del settore secondario:

- pi: di tipo industriale;
- pas: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;
- pam: di tipo artigianale di produzione a livello medio;
- pal: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;
- pe di tipo estrattivo e di trasformazione

3.6. - t: attività produttive del settore terziario e attività direzionali:

- td: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;
- tc: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso di piccola e media superficie;
- tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti, mense ed alberghi,
- tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere

4.1. - Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte degli stessi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso altresì in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.

4.2. - Non può essere rilasciata autorizzazione alla usabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire.

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

4.3. - Non può essere rilasciata licenza di esercizio per le attività da insediare in locali che abbiano ottenuto il permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

4.4. - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.

Prescrizioni di tipologia di intervento.

1. Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R. 56/77 e art.31 Legge n.457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni prescrittive del P.R.G. (se non indicate in Normativa si intendono escluse):

2. Interventi.

- 2.1. - Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2.2. - Restauro e Risanamento conservativo.
- 2.3. - Ristrutturazione edilizia (di tipo A o di tipo B o di tipo C).
- 2.4. - Ampliamento.
- 2.5. - Sopraelevazione.
- 2.6. - Completamento.
- 2.7. - Nuova costruzione (o Nuovo impianto).
- 2.8. - Demolizione.
- 2.9. - Sostituzione.
- 2.10. - Ricostruzione.
- 2.11. - Ricomposizione volumetrica con Recupero ambientale.
- 2.12. - Riqualificazione formale ambientale.
- 2.13. - Ristrutturazione urbanistica.

3. Modalità di intervento.

- 3.1. - Interventi coordinati.
- 3.2. - Luogo.
- 3.3. - Facciate.
- 3.4. - Allineamenti.
- 3.5. - Progetto Urbano

4. Definizioni.

4.0. Ristrutturazione edilizia di tipo C: (T.U. 380/01) si intendono quegli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione planivolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale e secondo modalità eventualmente specificate nel presente strumento urbanistico.

4.1. - Demolizione: si intendono gli interventi volti a liberare il suolo da consistenze fabbricative preesistenti, in modo irreversibile. Ove non specificato in cartografia, con la cancellazione delle parti che il Piano intende demolire, tali interventi, spesso associati pure alle demolizioni con sostituzione o con ricostruzione, si riferiscono alla eliminazione di elementi fabbricativi aggiuntivi deturpanti ed estranei nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per una rivalutazione del contesto architettonico, storico, culturale e naturale.

4.2. - Sostituzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, quindi con consistenze fabbricative, in aree liberate da costruzioni preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.3. - Ricostruzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

4.4. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.5. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

4.6. - Ristrutturazione urbanistica: si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.7. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.8. - Luogo: insieme di consistenze fabbricative e di spazi aperti, con particolari caratteristiche ambientali e significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi devono uniformarsi secondo le modalità di un progetto urbano, volto alla tutela e alla valorizzazione delle qualità del rapporto tra forma fisica e uso, che definisca la compatibilità delle funzioni, l'organizzazione urbana e scenografica, il coordinamento e l'armonizzazione delle tipologie architettoniche, degli elementi costruttivi e dei materiali.

4.9. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.10. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso.

Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.11. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

4.12. - Opere interne: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.

Prescrizioni di consistenza quantitativa.

1. Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

- 1.1. - Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..
- 1.2. - Incremento della consistenza edilizia.
- 1.3. - Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- 1.4. - Nuova edificazione.
- 1.5. - Inedificabilità.

2. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate. Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

Norme Generali

Prescrizioni di assetto qualitativo.

1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo:

1.1. - Confermato allo stato in atto.

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

1.2. - Compatibile con le preesistenze.

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

1.3. - Conforme agli usi previsti.

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

Norme Generali

2. Ciascun assetto complessivo si attua secondo:

2.1. - **Caratteri Funzionali.**

2.2. - **Caratteri Formali**

2.3. - **Caratteri Materiali.**

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

Essi sono:

3.1. - Edifici abitativi unifamiliari (1 piano o 2 piani fuori terra).

3.2. - Edifici abitativi bifamiliari (1 piano o 2 piani f.t.)

3.3. - Edifici abitativi plurifamiliare (2, 3, 4 o 5 piani f.t.).

3.4. - Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata.

3.5. - Edifici abitativi per ricettività alberghiera e paraalberghiera.

3.6. - Edifici abitativi di tipo speciale.

3.7. - Edifici per attività economiche del settore primario.

3.8. - Edifici per attività economiche del settore secondario artigianale

3.9. - Edifici per attività economiche del settore secondario industriale.

3.10. - Edifici per attività economiche del settore terziario commerciale.

3.11. - Edifici per attività direzionali.

3.12. - Edifici per servizi pubblici: scolastici, sociali, plurifunzionali, tempo libero.

3.14. - Edifici per parcheggi.

3.15. - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi.

3.16. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.

3.17. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore secondario.

3.18. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario.

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

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

4.1. - interpretazione e definizione progettuale di:

luogo, ambiti di riqualificazione,

facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc. recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

4.2. - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Imitazione di immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

4.3. - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

4.4. - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

5. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

5.1. - uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. - uso di colori delle tradizioni locali;

5.3. - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

5.4. - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

5.5. - definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

5.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

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

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

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

Condizioni di intervento.

0. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere: **tecnico gestionale** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1.1 - Permesso di costruire, denuncia inizio attività, procedure art.26 L.47/85, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.1.2 – Permesso di costruire convenzionato

1.2. - Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.3. - Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.);

1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.);

1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

1.3.5. - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

2. Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lette dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento.

5. Il Comune di Faule, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

6. Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

7. Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti, quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

8. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Vincoli.

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale.**

1. **Tutela Culturale:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:

1.1. - Vincoli di tutela di beni culturali:

Decreto Legislativo n. 490/99 art. 2;

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

- Palazzo Trivulzio Manzoni e giardino
- Chiesa di San Rocco

Edifici del Ricetto di proprietà di enti:

- ex casa comunale, casa al n.20, casa al n.26, casa al n.27, casa al n.29, casa ai n.30 31 33

Edifici del Ricetto di proprietà privata:

- pianterreno e il primo piano delle case ai n. 1, 2, 4
- pianterreno, il primo piano e il secondo piano della casa al n. 7
- pianterreno della casa al n. 9
- case ai n.: 3, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28

1.2. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 490/99 art. 139;

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; - le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

1.3. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 490/99 art. 146;

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono:

FR.S, FA.B.

1.4. – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:

L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;

- delimitazione di Centro Storico
- insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti;
- i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree sottoposte a tutela sono:

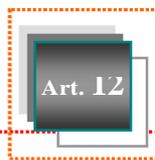
- indicate in planimetria con apposito simbolo;
- RS e FA.T collina che sovrasta il centro storico ~~e zona archeologica di San Lorenzo e ritrovamenti sporadici non attualmente delimitabili con precisione.~~

2. Tutela Ecologica: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:

- 2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);
- 2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);
- 2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
- 2.4. - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

3. Tutela Funzionale: vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo, nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

- 3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°);
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n147).
- 3.2. Vincoli ex art. 28 L.R. 56/77 per accessi stradali e accordi preventivi con ente proprietario della strada.
- 3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.



Prescrizioni geologico-tecniche.

Norme Particolari

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in **salvaguardia** sia con le indicazioni cartografiche delle:

- ✓ classi geologiche di idoneità
 - ✓ fasce di tutela ambientale
 - ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- sia con le relative indicazioni normative di cui alla
- ✓ Relazione Geologico Tecnica, predisposta in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla
 - -L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa
 - Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

La Relazione Geologico Tecnica e le cartografie relative costituiscono parte integrante e cogente del P.R.G, con gli elaborati di cui all'art. 1.

Relazione geologica

<i>tav.n. 1G</i>	<i>Carta geologica e geomorfologica.</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav.n. 2G</i>	<i>Carta dei dissesti e della dinamica fluviale senza interventi di regimazione collinare</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav. n. 2/a G</i>	<i>Revisione quadro del dissesto a seguito realizzazione opere previste in cronoprogramma interventi - area collinare verso centro abitato -</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav.n. 3G</i> <i>1:10.000</i>	<i>Carta idrogeologica e delle opere idrauliche censite</i>	<i>scala</i>
<i>tav.n. 4G</i>	<i>Schema litostratigrafico</i>	
<i>tav.n. 5G</i>	<i>Carta litotecnica e dell'acclività</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav.n. 6G</i>	<i>Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.</i>	<i>scala 1:10.000</i>
<i>tav. n. 7G</i>	<i>Schede censimento delle opere idrauliche</i>	
<i>tav. n. 8G</i>	<i>Schede censimento conoidi e frane</i>	
<i>tav. n. 9G</i>	<i>Sistemazione conoidi, cronoprogramma e quadro riassuntivo interventi realizzati</i>	

- (estratto relazione e progetto Ing. Bagnati)
- tav. n. 10G Sezioni di deflusso Torrente Strona scala 1:100
- tav. n. 11G Documentazione fotografica eventi alluvionali
Ottobre 2000 e Maggio 2002
- tav. n. 12G Schede dissesti su rete idrografica
- tav. n. 13G Nota di risposta alle integrazioni
- tav. n. 13/a G Nota di risposta alle osservazioni geologiche
contenute nel parere prot. 9458 del 23.03.2007
- tav. n. 14G Schede tecniche nuovi interventi ai sensi L.R. 56/77 art. 14 2 b)

L'elaborato Relazione geologica contiene al punto 5 la Normativa geologica di Piano che a tutti gli effetti costituisce norma di PRGC e integrazione dell'art. 12. Nelle classi IIB2 gli interventi urbanistici che comportano un aumento del carico antropico sono in ogni caso subordinati alla realizzazione delle previste opere di messa in sicurezza/mitigazione del rischio, al collaudo delle stessa ed alla certificazione di avvenuta mitigazione del rischio a seguito di delle opere realizzate. Gli edifici isolati presenti all'interno della Classe IIIA sono da intendersi soggetti alle limitazioni e ai vincoli della classe IIB2.

2. L'intero territorio del Comune di Sizzano ricade in categoria individuata come "Zona 3" dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della Deliberazione Giunta Regionale n. 61-11017 del 17.11.2003.

Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

3. Il territorio comunale, dal punto di vista della zonizzazione geologica-tecnica, è suddiviso in Classi:

- ✓ Classe di idoneità urbanistica I - Pericolosità morfologica irrilevante - Edificabilità totale.
- ✓ Classe di idoneità urbanistica II - Pericolosità morfologica moderata - Edificabilità parziale.
 - Classe IIa
 - Classe IIc
 - Classe IId
- ✓ Classe di idoneità urbanistica IIIb - Pericolosità morfologica da media a elevata - Edificabilità condizionata.
- ✓ Classe IIIb₂.
- ✓ Classe di idoneità urbanistica IIIa - Pericolosità morfologica elevata - Edificabilità nulla.
- ✓ Riferimento all'Art. 9 della N.d.A. del P.A.I.:
 - Dissesti EeA: punto 5
 - Dissesti EbA: punto 6
 - Dissesti EmA: punto 6bis
- ✓ Zone di rispetto delle captazioni idropotabili.
 - Zona di tutela assoluta
 - Zone di rispetto ristretta ed allargata
 - Zona di rispetto ristretta
 - Zona di rispetto allargata

4. L'individuazione nelle aree normative delle Classi di edificabilità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti.

5. Le destinazioni d'uso individuate nelle planimetrie e nella normativa di P.R.G. risultano conformi con le Classi di idoneità riportate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla destinazione urbanistica.

6. Per tutte le aree normative si applicano le prescrizioni relative alle verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie e le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nella Relazione Geologico-Tecnica, redatta in base alla Circolare Regionale P.R.G. n. 7/LAP del 6.5.1996.

7. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" e alle prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso, ed è normata oltre che dalle norme del presente Piano dalla normativa generale specifica riportata nella Relazione Geologico Tecnica e qui di seguito ribadita.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

In ciascuna classe, come meglio specificato nella Relazione Geologico Tecnica, permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare devono sempre essere osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
- le disposizioni previste dal T.U. sulle acque approvato con D.L. 11/05/99 n.152;
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;
- i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;
- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183" e del D.L. n.152 dell'11/05/99.

Si ricorda che le prescrizioni del D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" vanno applicate obbligatoriamente a "tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

Si richiama il rigoroso rispetto dei disposti di cui all'art. 18, comma 7 della N.T.A. del P.A.I.

Tutela dell'assetto ecologico- Sistemazione del suolo e del luogo.

1. Ogni intervento edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti o di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste. In particolare dovranno essere previsti:

- 2.1. smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura.
- 2.2. appositi spazi privati, interni agli edifici o localizzati nell'area di pertinenza, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- 2.3. misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
- 2.4. permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
- 2.5. formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si renda necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.

3. Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso di energie rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare attraverso il Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici.

4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

4. 1. aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate, a meno che le aree presentino particolari caratteristiche che la rendano idonee allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.;
4. 2. eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
4. 3. eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
4. 4. costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano;

- 4.5. effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
- 4.6. creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- 4.7. costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;
- 4.8. restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
- 4.9. impermeabilizzare superfici, cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- 4.10. alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;
- 4.11. danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
- 4.12. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o valore ambientale o paesaggistico, o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità;
- 4.13. asportare la cortica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;
- 4.14. asportare rocce o fossili, salvo che per motivi di carattere scientifico autorizzati;
- 4.15. l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.
- 4.16. formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;

5. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite dal P.R.G. o da apposito piano di intervento.

6. Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

7. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

8. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

9. Nelle aree a parziale o ridotta infrastrutturazione e di particolare contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione.

Norme per gli insediamenti commerciali.

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;

- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 51 in data 23.11.2006, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

2. Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale, in base alla classificazione indicata nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Ai sensi dell'art. 11, dell'allegato A della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831, il **Comune di Sizzano** della Provincia di Novara appartiene alla:

- ❖ RETE SECONDARIA

ed è classificato come:

- ❖ COMUNE MINORE

A.1. Addensamento storico rilevante. (A1)

definito integrando gli aspetti storico – testimoniali del centro storico con le attività commerciali ubicate nel nucleo antico e i servizi pubblici destinati all'intera cittadinanza.

L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate. (L1)

L'area denominata L1 "*Ex Cantina Sociale*" è interclusa nel tessuto residenziale del Comune di Sizzano.

L'area in oggetto è lambita da due assi viari di livello urbano:

- ❖ Strada comunale Via Carlo Girolodi, ad est rispetto il lotto.
- ❖ SP n. 299 Novara – Varallo Sesia, ad ovest rispetto il lotto.

L'ambito della "*Ex Cantina Sociale*", in cui non è più presente l'attività commerciale di vendita vino, è candidato ad un importante processo di riqualificazione urbana per il Comune di Sizzano.

3. Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.

4. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 degli "indirizzi e criteri regionali" ..

5. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, comma 9 degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico, la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

6.1. Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali" e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

6.2. Con riferimento all'art. 26 degli "indirizzi e criteri regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio, fatta eccezione per le zone "P" di P.R.G. di cui al comma 6.3 seguente.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori precedentemente indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

6.3. Nelle zone PC PN PT di P.R.G., ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

7. Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

8. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

9. Si richiama il rispetto degli articoli 26 e 27 degli "indirizzi e criteri regionali".

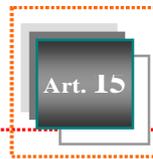
10. Compatibilità territoriali dello sviluppo.

In conformità a quanto disposto dall'art.17, allegato A della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831, la compatibilità territoriale dello sviluppo per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed urbano - periferica è delineata dalla successiva “**Tabella 6**”.

TABELLA 6						
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI						
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	/	/	SI	/
M-SAM1	151-250	SI	/	/	SI	/
M-SAM2	251-900	SI	/	/	SI	/
M-SAM3	901-1500	NO	/	/	SI	/
M-SE1	151-400	SI	/	/	SI	/
M-SE2	401-900	SI	/	/	SI	/
M-SE3	901-1500	SI	/	/	SI	/
M-CC	151-1500	SI	/	/	SI	/
G-SM1	1501-4500	NO	/	/	NO	/
G-SM2	4501-7500	NO	/	/	NO	/
G-SM3	7501-12000	NO	/	/	NO	/
G-SM4	>12000	NO	/	/	NO	/
G-SE1	1501-3500	NO	/	/	NO	/
G-SE2	3501-4500	NO	/	/	NO	/
G-SE3	4501-6000	NO	/	/	NO	/
G-SE4	>6000	NO	/	/	NO	/
G-CC1	Fino a 6000	NO	/	/	NO	/
G-CC2	6001-12000	NO	/	/	NO	/
G-CC3	12001-18000	NO	/	/	NO	/
G-CC4	>18000	NO	/	/	NO	/

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A.4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:
(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella
(2) Fino a mq. 2.500 di vendita



Caratteristiche edilizie.

Norme Specifiche

1. Le norme del presente articolo hanno carattere di integrazione e dettaglio, rispetto alle definizioni cogenti del Regolamento Edilizio, per uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

A. Sistemazione terreno.

1. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinino 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.

2. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a m.2,50. I muri di contenimento devono distare dalle abitazioni almeno m.5,00.

B. Volumi tecnici.

1. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.

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

3. Tali volumi devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m. 3,50 x 3,50 e non devono essere più alti di m. 4,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza.

C. Volume edificabile.

- 1.** Sono esclusi dal computo del volume edificabile i seminterrati destinati esclusivamente ad usi accessori alla residenza, fino a m. 1,20 fuori terra, i bassi fabbricati, i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, i sottotetti non abitabili, i fienili, le tettoie, i portici, i pilotis e quant'altro specificato nel Regolamento Edilizio.
- 2.** Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è abitabile se l'altezza media interna del singolo nucleo abitativo è almeno m. 2,70 con minimo assoluto di m. 1,60.
- 3.** Diversamente i sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono abitabili e potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.
- 4.** Qualora essi siano serviti solo dalla scala principale condominiale potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.
- 5.** In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza massima.
- 6.** La sezione geometrica trasversale del tetto deve essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato per gli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate (tipo mansarde o simili) nè avere pendenze superiori al 60%.
- 7.** I volumi interni possono essere soppalcati, per una superficie non superiore ad 1/3 di quella utile di calpestio del locale inerente, con altezze nette non inferiori a m. 2,40, mantenendo i requisiti di abitabilità.
- 8.** Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

D. Superficie coperta.

In riferimento al lotto edificabile, si intende la superficie rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti compresi i bassi fabbricati e le tettoie.

E. Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze. Bassi fabbricati.

1. Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze si distinguono in:

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

2. Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine della uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzione o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.
- nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
- nei casi di costruzioni interrato, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm.25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.

3. Sono esclusi dai computi di superficie coperta, pur rientrando nell'osservanza delle distanze da edifici e confini, i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi m.1,20 in media, dal piano campagna sistemato, e qualora sulla copertura sia riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno.

4. E' ammessa la costruzione a confine del lotto di pertinenza, di bassi fabbricati, anche quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli,

5. I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

6. I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, e viceversa, purchè la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi.

7. Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m. 3,00 di altezza.

8. Le prescrizioni da osservare nella realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse, sono:

- autorimessa per una unità, con dimensione non eccedente mq. 20 netti, e mq. 15 ciascuna per numero superiore o se accostata ad altre sul terreno pertinente, con una altezza massima alla linea di gronda o all'intradosso della soletta piana di m. 2,50 e di m. 3,50 alla linea del colmo;
- non superare il numero di due per alloggio per le tipologie uni-bifamiliari e di una per le tipologie plurifamiliari, al lordo di quelle esistenti.
- realizzazione in muratura con esclusione di prefabbricati in lamiera, con adeguamento di quelle esistenti,
- inserimento organico in parti dell'edificio principale, se previste all'interno di interventi diretti di nuova edificazione;
- inserimento in parti interrato o seminterrate dell'edificio principale od organicamente inserite nel contesto urbanistico, se previste all'interno di interventi subordinati a S.U.E.;

9. In caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche dei bassi fabbricati accessori esistenti sul lotto stesso.

La realizzazione dei bassi fabbricati è subordinata all'osservanza delle prescrizioni qualitative relative alle aree normative in cui insistono.

F. Asservimento all'edificazione.

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

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

3. Il trasferimento di cubatura tra lotti della stessa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.

4. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art. 25 L.R. 56/77.

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

6. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi".

G. Distanze dai confini.

- 1.** Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.
- 2.** Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.
- 3.** Nelle zone di restauro, risanamento e di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.
- 4.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.
- 5.** Distanze inferiori a quelle previste sono consentite per la sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato.

H. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

- 1.** Nelle aree di recupero ambientale e documentario le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.
- 2.** In caso si intervento nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.
- 3.** La nuova edificazione nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- 4.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.

5. Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ivi compresi quelli a fabbricazione isolata fino ad una profondità di m. 12,00, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

6. In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

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

I. Aree a parcheggio privato.

1. Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a:

- residenza: mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale.
- uffici, mq. 1,00 ogni mq. 2,5 di superficie utile lorda.
- alberghi: mq. 10,00 ogni posto letto con minimo di mq. 1,50 ogni mq. 5,00 di superficie utile lorda.
- bar, ristoranti, sale ricreative e di spettacolo: mq. 2,00 ogni mq. 1,00 di superficie utile lorda, coperta o scoperta.
- impianti sportivi e ricreativi: mq. 1,00 ogni mq. 1,00 di area utilizzata.

Le aree possono essere reperite anche fuori dal lotto su cui avviene l'intervento, purché siano attigue ed agevolmente accessibili.

2. Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

3. 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.

4. Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:

a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R.U..

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

5. 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, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5 delle presenti Norme.

L. Alberature e verde privato.

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

M. Recinzioni.

1. Sono effettuabili, sul territorio comunale, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione.

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare la normativa specifica delle singole aree e le norme generali di decoro e di assetto qualitativo per gli edifici.

2. Le recinzioni esistenti non conformi possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria (compreso il completamento uniforme di parti mancanti) mentre nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

3. Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo ad altri lotti edificati, già dotati di recinzione anche se difforme dalle presenti norme, può esserne prescritto l'allineamento quando costituisca un tratto minoritario; nel caso di strade già dotate di marciapiede continuo la recinzione può essere collocata in corrispondenza del suo filo esterno.

4. Le distanze dal confine stradale (vedasi artt. 26 e 33 punto 2.5.3.) al di fuori dei centri abitati dovrà essere di m. 3,00 per le strade di tipo C; all'interno dei centri abitati il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà risultare arretrato dal confine stradale di almeno m.1,50 per le aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto e per le aree produttive e terziarie. Le aree di arretramento dovranno essere sistemate secondo le indicazioni del Piano e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio e specificate in sede di permesso di costruire, a cura e impegno del frontista che esegue la recinzione.

N. Muri di sostegno, Passi pedonali, Passi carrabili, Rampe.

1. Sono effettuabili, sul territorio comunale, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione.

O. Allineamenti stradali.

1. Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione.

2. Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; "Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le parti sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili, tipo parapetti arginelli e simili".

3. Il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285. "Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

4. Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali in atto.

5. Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende far rispettare, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non potrà essere inferiore a m. 6,00 (art.35).

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

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

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

10. Nelle fasce di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 0,50 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.

11. E' ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante, secondo le prescrizione dell'art.33 (FR).

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

13. Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).

P. Accessi stradali.

- 1.** Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.
- 2.** I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.
- 3.** L'innesto degli accessi con la rete stradale deve avere una larghezza ed una profondità adeguate a consentire agevole scorrimento del traffico, comunque non superiori in larghezza a m. 6,00 o a m. 10,00 rispettivamente per la residenza e per la produzione.
- 4.** Gli accessi veicolari alle autorimesse sia pubbliche che private non possono avvenire da strada di pubblico passaggio, bensì da terreno privato che consenta la manovra degli automezzi serviti, salvo impossibilità accertata.
- 5.** I passi carrabili lungo la viabilità provinciale devono essere arretrati dal ciglio stradale di m. 5,00 per la residenza e m. 10,00 per la produzione, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.
- 6.** Nel Centro Storico sono consentiti minori arretramenti quando sia richiesto dalle preesistenze e dalla limitata profondità della proprietà e/o quando siano posti in opera cancelli ad apertura automatica telecomandata.

Q. Verande.

- 1.** Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

R. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

- 1.** Oltrechè nelle aree P e G sono ammesse, con autorizzazione del Sindaco e secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree RC e H per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, nè dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

S. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

1. In riferimento all'art.91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonchè per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n.384; Legge 9.1.1989 n.13; D.M. 14.6.1989 n.236; L.R. 3.9.1984 n.54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n.3792).

T. Costruzioni temporanee.

- 1.** Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
- 2.** Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.
- 3.** La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a tre anni.
- 4.** Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

U. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

- 1.** Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.
- 2.** L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latitanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m.3,00.
Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.
- 3.** Le concessioni di edificazione verranno rilasciate previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.)
- 4.** Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.
- 5.** Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti

nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

V. Requisiti di risparmio energetico idrico e di anti inquinamento.

- 1.** Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.
- 2.** Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.
- 3.** La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.

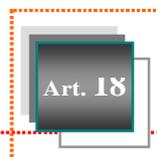
- 1.** Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
- 2.** Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.
- 3.** Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
- 4.** Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

Norme Specifiche

Entrata in vigore del P.R.G.

- 1.** Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
- 2.** A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.

Norme Specifiche



Norme Operative

Classificazione e individuazione delle aree.

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

1.1. - R - Aree per attività residenziali

RS: aree residenziali di carattere ambientale e storico art.19

RE: aree residenziali edificate esistenti art.20

RC: aree residenziali di completamento art.21

RN: aree residenziali di nuovo impianto art.22

1.2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art.23

SI: aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo

SV: aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport

SP: aree per servizi per parcheggi pubblici

SC: aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune

SA: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie

1.3. - P - Aree per attività produttive

PE : aree artigianali e industriali esistenti art.24

PC: aree artigianali e industriali di riordino e di completamento art.25

PN: aree artigianali e industriali di nuovo impianto art.26

PT aree artigianali e industriali di trasformazione terziaria art.27

1.4. - T - Aree per attività turistiche e terziarie

TS: aree turistiche e terziarie sportive art.28

TA: aree turistiche e terziarie ricettive e ricreative art.29

TG: aree turistiche sportive – golf e attrezzature ricettive art.30

- 1.5. - H - Aree per attività produttive agricole art.31
H: aree produttive agricole
HI: aree produttive agricole inedificabili.
- 1.6. - FA - Aree per attività funzionali ambientali art.32
FA.T: aree ambientali di tutela per interesse storico monumentale
o per il pregio paesistico, naturalistico
FA.A aree ambientali di tutela per interesse archeologico
FA.U: aree di rispetto per ambiti urbani e pedonali
FA.B: aree di rispetto per ambiti boscati
FA.G: aree ambientali di giardini o verde privato
- 1.7. - FR - Aree per attività funzionali di rispetto. art.33
FR.S: aree di rispetto per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
FR.V: aree di rispetto per viabilità **FR.F:** aree di
rispetto per ferrovie **FR.C:** aree di rispetto per ambiti
cimiteriali e depuratori
FR.E: aree di rispetto per elettrodotti e gasdotti e impianti di telecomunicazione
FR. I: aree di rispetto per usi civici
- 1.8. - FT - Aree per attività funzionali di attrezzature tecnologiche art.34
- 1.9. - FV - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.35
- 1.10 - FF - Aree funzionali alle ferrovie ed ai servizi connessi. art.36

Norme per le aree residenziali:
di Carattere Ambientale e Storico
Centro Storico

1.1. L'area normata nel presente articolo, individuata e classificata ai sensi dell'art.24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, è costituita dall'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico o semplicemente documentario, 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.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e 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.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- r : residenza di tipo generale;
- si: servizi per l'istruzione;
- sp: parcheggi pubblici;
- sc: servizi di interesse comune;

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

- td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative;
- sv: servizi per verde ,gioco e sport;
- g : servizi e attività tecniche di interesse generale:
- pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, non nocive o non insalubri;
- he: attività agricole esistenti, non moleste, non nocive o non inquinanti.

D3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, escluso he.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.



- D5** - Le destinazioni artigianali di cui al punto **D2** sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti
- D6** - Le destinazioni d'uso terziarie private, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.), sono di norma localizzate ai piani terra e primo, salvo quanto stabilito da eventuali S.U.E.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

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

I2 - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000.

La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele, demolizione e ricostruzione.

I3 - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione dei settori individuati; per gli edifici che non hanno prescrizioni di dettaglio occorre attenersi strettamente alle definizioni degli interventi di cui all'art.9.

Settore 1

- 1.1) Reinterpretazione cornicione.
- 1.2) Mantenimento testimonianza chiusura in mattoni.
- 1.3) Chiusura con rifacimento tetto e tutela tamponamento griglia in mattoni.
- 1.4) Regolarizzazione chiusura.
- 1.5) Sondaggi di facciata per interpretazione stratigrafica degli interventi.
- 1.6) Ampliamento del 20%.
- 1.7) Sostituzione con materiale tradizionale della tettoia realizzata in plastica e fibra di vetro.
- 1.8) Sostituzione pannelli controsoffitto.
- 1.9) Muro da tutelare con pietre base paracarri.
- 1.10) Tutela contrafforti e cancelli.



- 1.11) Recupero volumi.
- 1.12) Rifacimento falda tetto con sostituzione materiale di copertura in cemento-amianto (eternit) e recupero volumi.
- 1.13) Recupero volumi.
- 1.14) Demolizione servizio igienico sul balcone, sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro, ampliamento del 20%.
- 1.15) Rifacimento portone e serramenti.
- 1.16) Tutela muro di facciata, orditura muratura e cornici finestre.
- 1.17) Recupero mensole ballatoio e riqualificazione formale del medesimo.
- 1.18) Ampliamento del 20% per tutti gli edifici con intervento di tipo “RB” prospicienti la corte interna e demolizione tettoia in lamiera.
- 1.19) Ampliamento del 20% con possibilità di sopraelevazione nella parte retrostante, formazione di terrazzo nella parte anteriore fronte cortile.
- 1.20) Ampliamento del 20% con possibilità di rifare il tetto con falda parallela alla strada.
- 1.21) Ampliamento del 20%, mantenimento terrazzo e rifacimento 1° cornicione.
- 1.22) Ampliamento del 20% con possibilità di sopraelevazione.
- 1.23) Sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro.
- 1.24) Rifacimento tettoia in plastica e fibra di vetro con materiali tradizionali e riqualificazione formale delle ringhiere.
- 1.25) Tutela cancelli.
- 1.26) Rifacimento falde tetto, sostituzione zoccolatura e riqualificazione formale aperture di facciata.
- 1.27) Ampliamento del 20% con possibilità di sopraelevazione o ampliamento, mantenimento tettoia.
- 1.28) Sostituzione zoccolo.
- 1.29) Mantenimento muro perimetrale.
- 1.30) Tutela muro perimetrale, possibilità di chiusura per nuovi volumi.
- 1.31) Possibilità di chiusura per nuovi volumi.
- 1.32) Ampliamento del 20%.
- 1.33) Rifacimento tetto con possibilità di terrazzo.

Settore 2

- 2.1) Sostituzione portone in ferro.
- 2.2) Rifacimento cornicione lato strada con passafuori, riqualificazione formale aperture in facciata con sostituzione serramenti in alluminio e davanzali.
- 2.3) Chiusura con rifacimento tetto.
- 2.4) Fabbricato interessato da consistenti crolli: possibilità di ricostruzione con allineamento falde ai fabbricati esistenti e linea di gronda parallela alla via pubblica.
- 2.5) Riqualificazione formale aperture al piano terreno.
- 2.6) Sostituzione zoccolatura e rifacimento intonaco di facciata; eliminazione pensiline di protezione alle aperture del piano terreno.
- 2.7) Possibilità di chiusura cassero.



- 2.8) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.9) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.10) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.11) Possibilità di chiusura con sopraelevazione fino all'allineamento con i fabbricati esistenti.
- 2.12) Eliminazione elementi aggiuntivi (bo-window), reinterpretazione cornicione tetto, sostituzione zoccolo e manto di copertura.
- 2.13) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.14) Riqualificazione formale ballatoi, sostituzione intonaco al piano terreno.
- 2.15) Sostituzione manto di copertura.
- 2.16) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98.
- 2.17) Possibilità di sopraelevazione in allineamento al fabbricato esistente più basso.
- 2.18) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 2.19) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98., riqualificazione formale balcone e aperture in facciata.
- 2.20) Riqualificazione formale balcone.
- 2.21) Tutela muro e aperture di facciata.
- 2.22) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.23) Tutela muro e consolidamento strutture portanti.
- 2.24) Possibilità di chiusura cassero, tutela muro, rifacimento tetto con passafuori.
- 2.25) Riqualificazione formale aperture in facciata, sostituzione tipologia impianto tetto con falde parallele alle vie pubbliche, possibilità di sopraelevazione ed allineamento ai fabbricati esistenti, intonaco di tipo tradizionale.
- 2.26) Riqualificazione formale terrazzo, intonaco di tipo tradizionale.
- 2.27) Sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro.
- 2.28) Sostituzione manto di copertura, possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98, riqualificazione formale aperture di facciata.
- 2.29) Sostituzione manto di copertura, possibilità di chiusura cassero.
- 2.30) Sostituzione manto di copertura, possibilità di chiusura cassero.
- 2.31) Riqualificazione formale porta d'ingresso in alluminio, balcone e serramenti al piano sottotetto; eliminazione di pensilina e possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 2.32) Sostituzione cromatura zanzariere e controsoffitto androne carraio, riqualificazione formale serramenti al piano sottotetto.
- 2.33) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 2.34) Ripristino aperture di facciata, tutela muro.
- 2.35) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.36) Possibilità di chiusura cassero, riqualificazione formale aperture al piano terreno, sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro con prolungamento falda tetto.
- 2.37) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.38) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..



- 2.39) Possibilità di sopraelevazione in allineamento al fabbricato esistente più basso, tutela muro di facciata.
- 2.40) Tutela muro e aperture di facciata.
- 2.41) Tutela muro di facciata e chiusura tamponamento griglia di mattoni.
- 2.42) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.43) Sondaggi stratigrafici per ricostruzione facciata.
- 2.44) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 2.45) Presenza di dipinto in facciata.
- 2.46) Sostituzione perlinatura sporto gronda con passafuori.
- 2.47) Sostituzione manto di copertura, tutela muro di facciata e chiusura tamponamento griglia in mattoni.
- 2.48) Sostituzione falda tetto con tipologia a capanna.
- 2.49) Possibilità di chiusura cassero, tutela muro, eliminazione vetro cemento al piano terreno su fronte corte in terne di altra proprietà.
- 2.50) Possibilità di chiusura cassero, tutela muro, eliminazione vetro cemento al piano terreno su fronte corte in terne di altra proprietà.
- 2.51) Sostituzione zoccolatura.
- 2.52) Possibilità di chiusura con mantenimento archi, volte e tamponamenti griglia in mattoni.
- 2.53) Sostituzione serramenti in alluminio al piano terreno.
- 2.54) Sostituzione zoccolatura e serramenti in alluminio al piano terreno, riqualificazione formale balcone.
- 2.55) Riqualificazione formale balconi in facciata, sostituzione zoccolatura e serramento in alluminio locale commerciale al piano terreno.
- 2.56) Possibilità di chiusura cassero.
- 2.57) Riqualificazione formale vano scala con possibilità di chiusura.
- 2.58) Riqualificazione formale vano scala.
- 2.59) Sostituzione serramenti in alluminio locale commerciale al piano terreno.
- 2.60) Sostituzione zoccolatura.
- 2.61) Tutela muro antico e canna fumaria.
- 2.62) Riqualificazione formale della facciata.
- 2.63) Ricomposizione volumetrica con riqualificazione formale balcone.
- 2.64) Riqualificazione formale con sistemazione della facciata trasversale, possibilità di riduzione delle altezze per il ripristino dei volumi originari.
- 2.65) Demolizione della parte tra fabbricato aggiunto e perimetro interno ricetto per prosecuzione dello stesso.
- 2.66) Tutela muro.
- 2.67) Demolizione tettoie ed elementi aggiuntivi tra il muro perimetrale interno del ricetto e fabbricati esterni.



Settore 3

- 3.1) Indagini storiche per ripristino caratteristiche originarie aperture al piano terreno.
- 3.2) Sostituzione serramenti in alluminio del locale commerciale, riqualificazione formale del piano terreno.
- 3.3) Sostituzione intonaco, riqualificazione formale aperture al piano terreno, rifacimento cornicione con passafuori.
- 3.4) Possibilità di chiusura cassero, sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro con prosecuzione falda tetto.
- 3.5) Riqualificazione formale ballatoi, demolizione servizio igienico sul balcone
- 3.6) Riqualificazione formale aperture in facciata ai piani terreno e primo.
- 3.7) Possibilità di chiusura cassero con conservazione archi e volte.
- 3.8) Riqualificazione formale aperture locale commerciale e rifacimento intonaco.
- 3.9) Demolizione servizio igienico sul ballatoio e tettoie in plastica e fibra di vetro.
- 3.10) Possibilità di chiusura cassero.
- 3.11) Rifacimento intonaco.
- 3.12) Sostituzione zoccolatura, ripristino aperture originarie al piano terreno in corrispondenza del locale commerciale, riqualificazione formale aperture al secondo piano prospiciente via Cavour, ripristino muro a scarpa nell'angolo di accesso in corrispondenza dell'androne carraio.
- 3.13) Indagine stratigrafica di facciata per ripristino caratteristiche originarie della chiesa.
- 3.14) Ripristino balconi.
- 3.15) Eliminazione saracinesca e ripristino serramento originario.
- 3.16) Riqualificazione formale aperture in facciata al primo piano, sostituzione perlinatura cornicione con passafuori.
- 3.17) Possibilità di chiusura cassero.
- 3.18) Sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro.
- 3.19) Riqualificazione formale aperture in facciata al primo piano, sostituzione perlinatura cornicione con passafuori.
- 3.20) Sostituzione serramenti in alluminio e portone in ferro.
- 3.21) P.d.R.: recupero antico fabbricato del mulino con tutela tipologia costruttiva e corpi di fabbrica intersecantisi, riqualificazione formale corpi di fabbrica aggiunti, ampliamento del 20%; tutela ruota mulino e macina quale testimonianze documentarie; demolizione terrazzo; sistemazione argini della roggia.
- 3.22) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 3.23) Possibilità di chiusura cassero.
- 3.24) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 3.25) Possibilità di chiusura sottotetto, mantenimento davanzali originali, eliminazione tende alla veneziana al piano terreno, riqualificazione formale nuova apertura al piano primo con sostituzione zanzariera; presenza di dipinto in facciata.



- 3.26) Riqualificazione formale balconi lato corte interna.
- 3.27) Possibilità di formazione terrazzo.
- 3.28) Riqualificazione formale ballatoi.
- 3.29) Sostituzione intonaco e serramenti monoblocco ai piani terreno e primo, uniformità tipologica d'intervento per il ballatoio al piano primo e il terrazzo contiguo.
- 3.30) Possibilità di chiusura terrazzo.
- 3.31) Possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 3.32) Possibilità di chiusura cassero con rifacimento manto di copertura e sostituzione degli elementi di tamponamento in plastica e fibra di vetro.
- 3.33) Sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro con prolungamento falda tetto.
- 3.34) Possibilità di chiusura casseri con sopraelevazione ed allineamento del filo gronda con il fabbricato esistente più basso.
- 3.35) Riqualificazione formale balconi, reinterpretazione cornicione.
- 3.36) Ripristino aperture originarie in facciata al piano terreno, sostituzione zoccolatura e cornicione in c.a., riqualificazione formale aperture all'ultimo piano.
- 3.37) Tutela facciata con ripristino aperture originarie in luogo di quelle del locale commerciale.

Settore 4

- 4.1) Sostituzione serramento in alluminio portoncino d'ingresso.
- 4.2) Sostituzione serramento in alluminio locale commerciale al piano terreno.
- 4.3) Mantenimento porticato per passaggio nel retro con valorizzazione tettoia e spazio aperto.
- 4.4) Possibilità di chiusura cassero.
- 4.5) Riqualificazione formale scala.
- 4.6) Ripristino aperture originarie in facciata al piano terreno, sostituzione zoccolatura.
- 4.7) Sostituzione perlinatura tetto e zoccolatura.
- 4.8) Tutela contrafforti, sostituzione zoccolatura, eliminazione pensiline in coppi.
- 4.9) Sostituzione zoccolatura e cromatura zanzariera, riqualificazione formale terrazzo.
- 4.10) Tutela parti di muro.
- 4.11) Sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro.
- 4.12) Possibilità di chiusura cassero con mantenimento tipologia architettonica delle facciate (tamponamenti griglia in mattoni, paraste).
- 4.13) Possibilità di chiusura cassero.
- 4.14) Riqualificazione formale aperture in facciata al piano terreno.
- 4.15) Sostituzione zoccolatura, ripristino caratteristiche tipologiche apertura originaria al piano terreno con eliminazione saracinesca.
- 4.16) Riqualificazione balcone in c.a. al piano primo.



- 4.17) Riqualificazione formale con necessità di provvedere ad una riconsiderazione almeno delle facciate dell'edificio con l'uso di tipologie e materiali legati alla tradizione locale.
- 4.18) Sostituzione intonaco.
- 4.19) Rifacimento androne carraio.
- 4.20) Ripristino finestre rettangolari e passafuori tetto.
- 4.21) Riqualificazione formale ringhiera, cancello d'ingresso, portone garages, cromatura zanzariera.
- 4.22) Rifacimento vetrine.
- 4.23) Ampliamento del 20%.
- 4.24) Tutela aperture ovali e finestre.
- 4.25) Eliminare incorniciatura legno finestre sottotetto.
- 4.26) Tutela dipinti difacciata, ripristino camini, possibilità di sopraelevazione.
- 4.27) Sistemazione volumi, arcate, camino, canna fumo.
- 4.28) P.d.R.: demolizione e ricostruzione con mantenimento impostazione planimetrica e possibilità di ampliamento del 20%.
- 4.29) Possibile sopraelevazione, anche su fabbricato adiacente, con demolizione parti aggiunte.
- 4.30) Tutela aperture ovali, rifacimento ringhiere.
- 4.31) Mantenimento muri a scarpa, possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 4.32) Mantenimento muri a scarpa, possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 4.33) Mantenimento muri a scarpa, possibilità di chiusura e recupero del sottotetto, ai sensi L.R. 21/98..
- 4.34) Spostamento del volume all'interno del lotto e, in ogni caso, demolizione verso il fabbricato limitrofo.
- 4.35) Tutela sottopasso, possibile sopraelevazione di un piano della parte di fabbricato posta sopra il passaggio carraio.
- 4.36) Riqualificazione formale muro di cinta.
- 4.37) Ampliamento del 20% per recuperare ingombri esistenti.
- 4.38) Sostituzione tettoia in plastica e fibra di vetro.



- I4** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
- I5** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.
- I6** - 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.
- I7** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti **C7** e **Q25**, anche lungo i confini stradali se addossati ad un muro esistente e purchè l'uscita sul suolo pubblico avvenga attraverso un piano libero di almeno m.4,50.
- I8** - Per gli edifici da tutelare, di carattere storico-artistico-documentario, individuati sulla cartografia di piano e comunque per quelli compresi negli elenchi di cui al D.L.vo 490/99, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza per Beni Architettonici e il Paesaggio, anche se difformi dal tipo di intervento indicato in P.R.G..
- I9** - Per gli edifici in via Chiodini, via Garibaldi, angolo vicolo Vercelloni, o prospettanti sulla via L.Moro, come indicato in cartografia, seppur esterni al centro storico, sono prescritte cautele di intervento, atte a conservare le murature in pietra e mattoni, le partiture decorative, gli elementi di finitura. Una attenzione particolare dovrà essere posta per gli edifici prospettanti sulla via L.Moro, per i quali, stante il loro affaccio al limite del centro storico, è necessario coordinare gli interventi sulle fronti, per il tratto compreso tra via Chiodini e via Garibaldi.



2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 - 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. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. n. 5 di P.R.G..

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, o delle unità terziarie, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile *lorda* residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, 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.

Sono altresì possibili solo sugli edifici ove è indicato l'intervento di Ristrutturazione o Ricomposizione volumetrica sulla Tav. n. 5. di P.R.G..

C4 – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti 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 o terziari ammessi. Tale sopraelevazione, fino a cm.50, è ammessa con permesso di costruire ove sono ammissibili gli interventi di Ristrutturazione di tipo B; fino a cm.120 e nel rispetto comunque dell'altezza massima di zona, è ammessa ove indicato l'intervento di ristrutturazione di tipo Bs nella Tav.n.5 di P.R.G. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

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

C5 - 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, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.



E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di uno o due alloggi o una o due unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di Ristrutturazione o Ricomposizione volumetrica sulla Tav.n.5 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E.: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella 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, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo o il Piano di Recupero dovranno essere estesi a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito.

- C6** - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq.25, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- C7** - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento
- C8** - Per gli interventi ammissibili, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico.
- C9** - I casseri chiusi su tre lati costituiscono volume esistente; di essi è consentito il recupero mediante la ristrutturazione necessaria per devolverli alla nuova destinazione, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'ambiente edificato circostante.



2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;

Q4 - Assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;

Q5 - Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

Q6 - I locali destinati ad attività terziarie distributive classificati esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq.150, non possono superare, per unità, mq.300 di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano di calpestio) e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Q7 - La trasformazione di edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto e per attività terziarie è limitata al piano terreno dei fabbricati interessati.

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q8 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, *sentito l'Ufficio Tecnico Comunale*, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Q9 - In tutte le aree di carattere ambientale e storico è fatto divieto di:

a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, prolungamenti di falda con tettoia, balconi, ringhiere, ecc.);

b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;



- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q10 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q11 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

Q12 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate a tutta luce, interne alla struttura portante, che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q13 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate. non è ammesso l'inserimento di nuovi archi sui fronti degli edifici quando non siano coerenti con le caratteristiche tipologiche preesistenti.



2.4.2.3. Elementi di copertura:

Q14 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi simili, o in lastre di pietra o di rame, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q15 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.

Le gronde ed i pluviali devono essere realizzati secondo tecniche tipiche e con lattonerie in rame.

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

Q16 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q17 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno o alluminio brunito tipo canna di fucile; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il serramento esterno di protezione delle vetrine non deve rappresentare nelle facciate, in posizione normale di apertura, elemento significativo ed evidente, non sono perciò ammessi cassonetti o altre scatole di chiusura in vista.. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona, sono escluse serrande avvolgibili o tapparelle. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.



Q18 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm.100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Q19 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.

Q20 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

Q21 - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in filo al neon o caratteri in bronzo in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q22 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.



Q23 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q24 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m.6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni 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 concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q25 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a mq.15,00 di superficie, per unità immobiliare. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.



2.4.2.7. Serbatoi gas:

Q26 - 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), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo del presente articolo e intorno ad esse dovrà essere prevista la piantumazione di cespugli o essenze locali.

2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:

Q27 - Per le attività artigianali ammesse, prima del permesso di costruire è necessaria un'apposita convenzione da trascriversi a favore del comune, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonché riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.

Q28 - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti.



3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area Ra, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/77 ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e segg. della Legge n.457/78, nonché dell'art.12, 2° comma, e dell'art.36 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art.36 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto **I4** e **C5** delle Prescrizioni.

3.4. All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nella Tavola 5 del presente P.R.G..

3.5. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 6° comma lett. e dell'art.17 L.R.U, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.6. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi di cui al punto **I2** di restauro e risanamento conservativo convenzionato.

3.7. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

4. Vincoli.

4.1. 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., 1.3. e 1.4. e di tutela ecologica di cui al punto 2.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto N dell'art. 15 e l'art. 35 delle presenti norme).



Norme Operative

Art. 20 - Norme per le aree residenziali: Esistenti.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'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 all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

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

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:

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

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%:
t : attività produttive del settore terziario e attività direzionali, esercizi pubblici;
pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

he: attività agricole esistenti, non moleste, non nocive o non inquinanti.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di cui al punto **D2** sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti



2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione e riqualificazione formale ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. anche per edifici con volumetrie superiori all'indice fondiario sotto riportato dell'area RE.

C2 - Ampliamento delle volumetrie esistenti, inferiori alle consistenze ammesse per l'area, con i seguenti indici:

- a) densità fondiaria: 0,35 mq./mq. (1,05 mc./mq.)
- b) rapporto di copertura: 50%
- c) numero piani fuori terra: 3
- d) altezza massima di edificazione: m.11,80 o pari all'esistente;
- e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
- f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;
- g) distanza dalla strada m. 6,00 o in allineamento all'esistente.

Eventuali interventi di completamento, che comportino la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi:

- *ove la configurazione planimetrica del lotto lo consenta ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di sdoppiamento dei nuclei famigliari insediati, nel rispetto dei parametri e dell'indice di densità fondiaria; tale intervento non potrà, in ogni caso, costituire il presupposto per la formazione di un lotto urbanisticamente autonomo, e potrà essere consentito esclusivamente in presenza di specifico "atto d'obbligo unilaterale".*
- *ove la configurazione planimetrica del lotto possa consentire all'intervento di nuova costruzione un accesso carraio diretto ed esclusivo sulla viabilità pubblica, già esistente o da realizzare con le caratteristiche di cui all'articolo 35, con sedime da cedere e/o da asservire ad uso pubblico: in tal caso l'eventuale nuova formazione di un lotto catastalmente autonomo dovrà presentare un indice di densità fondiaria massimo di pertinenza non superiore a quello prescritto per le aree RC di cui al successivo art. 21*

C3 - Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.d.R. già approvati e vigenti per le aree indicate in cartografia.

C4 - Ricostruzione di edifici esistenti che superano il limite di densità fondiaria, anche oltre tale limite ma entro il massimo del 90% della cubatura preesistente;

C5 - 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, e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari), anche di fabbricati artigianali e rurali, con caratteristiche dimensionali,



tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità. I casseri chiusi su tre lati costituiscono volume esistente.

Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

C6 -. Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti a densità saturata, al momento dell'adozione della presente variante di P.R.G., sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente o comunque di almeno mq.25, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi.

Tali interventi sono concedibili "una tantum" e sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto **C5**; sono altresì ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo.

C7 - Interventi su edifici esistenti, con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

C8- 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 superiori a quelli del punto **C2**.

C8- Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq.60 di superficie coperta, e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 15 punto E delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 40%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

C9- Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona sono ammesse fino a 300 mq. di superficie lorda.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio (esercizi di vicinato), per attività direzionali e per attrezzature ricettive.

Q4- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali.

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.



Q7 - Assetto tipologico di piscine a cielo libero, entroterra, con la massima attenzione per l'inserimento ambientale e per l'approvvigionamento idrico; le piscine entro terra permanenti costituiscono superficie coperta.

Q8 – I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.14 delle presenti norme.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q8 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, nelle aree interne alla zona di tutela, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - **Q28** dell'art.19 delle presenti norme.

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

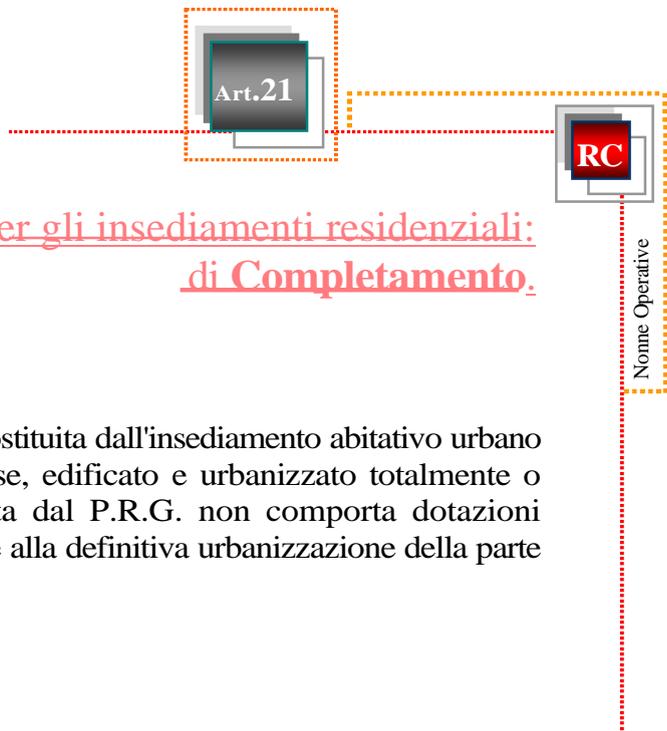
3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art. 15 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale di cui al punto 1.3., ecologica di cui al punto 2.2. e funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato totalmente o parzialmente, 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.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

r: residenza di tipo generale;

s: servizi pubblici;

t: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici, ricettive, ricreative;

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

g: attività di interesse generale;

pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose nè moleste.

D3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici Piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione e ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.

I2 - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purché subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.

I2 I3 - Per le aree **02RC10** e **03RC07** sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni dei P.E.C. già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti indici:

- a – densità territoriale per permesso di costruire convenzionato: 0,333 mq./mq. (1,00 mc./mq.)
- b - densità fondiaria: 0,265 mq./mq. (0,80 mc./mq.)
- c - rapporto di copertura: 30%;
- d - numero piani fuori terra: 3
- e - altezza massima di edificazione fuori terra: m. 10,50;
- f - distanze tra fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate;
- g - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a m.5,00 o 1/2 del ribaltamento;
- h - distanze da strade.
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.5,00;
per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

C2 - Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.E.C. già approvati e vigenti per le aree **02RC10** e **03RC07**, indicate in cartografia.

C3 - Interventi pubblici per la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli del punto **C1**;

C4 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto D dell'art.15, ma non prospicienti spazi pubblici.

C5 – La quantità edificatoria di competenza può essere anche trasferita su mappali confinanti posti in area RE per ampliare edifici esistenti.



C6 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unico permesso; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto **C1** a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative;

Q4 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq.400 e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.14 delle presenti norme.

Q5 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

Q6 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q8 - Gli eventuali interventi 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 e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q9 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - **Q28** dell'art.19 delle presenti norme.



3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art. 15 delle presenti Norme.

3.6. Le aree **03RC01**, **03RC05**, **03RC06** e **03RC16 03RC17** sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, 5° comma, L.R. n.56/77; la densità è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

4. Vincoli.

4.1. 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 ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **CI**, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme Operative

Norme per le aree residenziali: di Nuovo Impianto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'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.

2. Prescrizioni.

2.0. 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.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima: 70%:

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

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

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

g : attività di interesse generale;

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio, ricettive, ricreative, pubblici esercizi;

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.



2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di :

nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a) densità territoriale: mq./mq. 0,35 (mc./mq. 1,00)

densità fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area:

02 RN 01 02:	mq./mq. 0,46 (mc./mq. 1,38)
02 RN 03 04:	mq./mq. 0,47 (mc./mq. 1,41)
02 RN 05:	mq./mq. 0,50 (mc./mq. 1,50)
02 RN 06 07:	mq./mq. 0,48 (mc./mq. 1,43)
03 RN 01:	mq./mq. 0,45 (mc./mq. 1,36)

b) rapporto di copertura sull'insieme dei fondiari dell'area: 40%

c) numero piani fuori terra: 2

d) altezza massima di edificazione: m. 7,50

e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto G art.15),

f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.

g) distanze da strade: m.6,00 edifici compresi nel perimetro del centro abitato.

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura, di cui al punto **C1b**, fino al 60%.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto **C1a**, fino a mc./mq.1,50.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

Q4 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q6 - Assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

Q9 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e 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.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti. :

- P.E.C. ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77: aree 02RN01 – 02RN02 – 02RN03 – 02RN04 – 02RN05 – 02RN06 – 02RN07 – 03RN01.

3.2. Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art.17, 6° comma punto c) della L.R. 56/77.

3.3. 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:

3.4. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 33 e 15 punto I e L delle presenti Norme.

Esclusivamente nel caso in cui, nelle Tavole di PRGC, le individuazioni grafiche delle aree a servizi risultino dimensionalmente superiori alle verifiche di conteggio effettuate ai sensi dei precedenti capoversi, la “Consistenza quantitativa C.” di cui al precedente comma 2.3, va verificata con riferimento al solo indice di densità territoriale prescritto.

3.5. 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.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica di cui al punto 2.2. e funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **CI**, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme Operative

Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

1.1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

1.2. 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.

1.3. Il Piano localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art.5 delle presenti norme.

2. Prescrizioni.

2.0. 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.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

- SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP: parcheggi pubblici;
- SC: spazi pubblici di interesse comune;
- SA: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- si. servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- sv. spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- sp. servizi pubblici per parcheggi;
- sc. servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;
- ss. servizi per impianti produttivi;
- st. servizi per impianti commerciali e direzionali;
- g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.



- D2** - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:
r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.
- D2** - Trasformazioni di usi e di destinazioni in atto sono ammessi purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.

2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

2.3. Consistenza quantitativa. C

- C1** - 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 e dell'inserimento ambientale.
- C2** - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:
- a) densità territoriale:
SV: mq./mq. 0,35 (mc./mq. 1,05)
SI, SC: mq./mq. 1,00 (mc/mq 3,00)
 - b) rapporto di copertura:
SV, SI, SC: 50%
 - c) altezza massima di edificazione:
SI, SC, SV: m. 11,80
 - d) distanze dai confini:
SI, SC: m.5,00



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici (asili nido, scuole materne, elementari e media dell'obbligo), per il tempo libero e servizi annessi (chioschi, locali di ristoro), per attività sociali plurifunzionali (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

Q4 - Assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per attività sportive.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q5 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;

Q6 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi e di campi da gioco di ogni tipo, in linea di massima per: pallavolo, pallacanestro, tennis, pallone, bocce, pattinaggio, baseball, rugby, nuoto, tiro con l'arco, centro ippico, centro cinofilo, attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi;



3. Condizioni.

3.1. La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, anche se coinvolgenti aree residenziali, non sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.

3.2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in sede di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 4 delle presenti norme, può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione. Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi dovranno essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

3.4. La realizzazione dell' 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.

3.5. Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle 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 L.n.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2., 1.3.,1.4., 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 12 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 della L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

tc: attività commerciali, pubblici esercizi;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

D4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti.

D5 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art.26, comma 1° lett.e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art.53 L.R. 56/77

D6 - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art.5 delle presenti norme.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione delle aziende esistenti.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso. (o organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.)

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

a. Aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 60% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R. 56/77.

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m.8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m.5,00; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, almeno m.10,00 tra fronti finestrate di edifici.

f. Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.5,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) .

C2 - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq.1.000 per la seconda abitazione.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali.

Q2 - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti;

Q3 - Assetto tipologico di edifici esistenti per il commercio fino a mq. 400 di superficie, con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Q4 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q5 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q6 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'Azienda, accorpati all'edificio principale;

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q8 - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

Q9 - 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 superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q10 - 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 odori mal sopportabili. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.



Q11 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;

I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.
- d) fasce di protezione antinquinamento



3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art.53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.3. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, nonchè potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art.53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

3.4. L'Area 03PE04 è finalizzata esclusivamente all'ampliamento e alla sopravvivenza dell'attività esistente ed alla dotazione degli standards ad essa afferenti; è esclusa la possibilità di insediamento di nuove attività

4. Vincoli.

4.1. 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 1.3., 2.2., 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, a carattere artigianale, industriale o parzialmente 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.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R. 56/77

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

pi: attività industriali

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode; td:

attività amministrative e direzionali connesse con le aziende; sa:

attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e mense;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s . servizi pubblici.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

D4 - Le attività produttivi sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

I2 - Per le aree **02PC01, 02PC02 e 03PC02** sono ammessi gli interventi necessari al completamento secondo le previsioni del P.E.C. già approvato e vigente, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 2 e 3 dell'art.5;

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 11,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici.

e. Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.5,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

C3- Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.E.C. già approvati e vigenti per le aree **02PC01, 02PC02 e 03PC02**

C4 - Superficie utile di calpestio per abitazione, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento con superficie:

- compresa tra mq.300 e mq.500: n. 1 abitazione, del titolare o del custode, non oltre mq.150;

- superiore a mq.500: n. 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa

C5 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico permesso; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto **C1** a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio di vicinato, dei prodotti connesse con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q5 - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;

Q6 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q7 - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Q10 - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a 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;

Q11 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.



3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area. Quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art.53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.3. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.56/77.

3.4. Ai sensi del 5° comma dell'art.26 L.R.56/77 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. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.

3.5. Le possibilità di ampliamento previste per l'area 03PC02 sono consentite esclusivamente se finalizzate alle esigenze dell'attività esistente (Ditta Iscom).

3.6. L'area 03PC01 è finalizzata esclusivamente all'attività di segheria esistente.

3.7. Le aree 03PC03 e 03SA06 sono finalizzate all'ampliamento ed alla sopravvivenza delle attività produttive contigue.

4. Vincoli.

4.1. 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 1.3., 2.2., 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **CI**, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o 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 socioeconomiche comunali e intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi: attività industriali;

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e ristoranti;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

D4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

- a. Rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 2 e 3 dell'art.5;
- b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 11,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.
- c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.
- d. Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici;
- e. Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.5,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

C2 - Superficie utile di calpestio per abitazione, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento con superficie:

- compresa tra mq.300 e mq.1.500: n. 1 abitazione, del titolare o del custode, non oltre mq.150;

- superiore a mq.1.500: n. 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa

Dovrà altresì essere prodotto atto di impegno che escluda la vendita delle abitazioni per almeno anni 10.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, supermercati, centri commerciali, grandi magazzini; i locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Q4 - Assetto tipologico per locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione o alla commercializzazione;

Q5 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q6 - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;

Q7 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q8 - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

Q9 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q10 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Q11 - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a 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;

Q12 - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; 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.

3.3. Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

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

3.5. Ai sensi dei comma 5° e 6° dell'art.26 L.R. 56/77, 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., è subordinato alla preventiva Autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali di trasformazione terziaria.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo (ex cantina sociale) e dalle aree libere limitrofe alla struttura dismessa, da riqualificare ed utilizzare con la trasformazione della destinazione d'uso, per un riconversione funzionale ad attività terziarie, atte al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi commerciali e produttivi, utilizzando le dotazioni infrastrutturali esistenti e potenziando quelle necessarie alle nuove esigenze della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate e confermate ad insediamenti produttivi, terziari commerciali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni comunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R. n.56/77 e s.m.i. e della L.R. n.28/99 in attuazione della D.L. n.114/98 sul commercio.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:

tc: attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture; attività espositive;

td: attività amministrative e direzionali;

tg tr: attività ricreative e ricettive, pubblici esercizi: ristoranti, mense, bar; enoteca, multisala cinematografica, sale per conferenze e tempo libero, bowling;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste nè rumorose;

r : residenza di servizio per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

sc: attività e servizi di interesse comune socio-culturale;

g: attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.



D4 - Le aree, sulla base dell'Adeguamento Commerciale ai sensi della L.R. 28/99 come aggiornata dalla L.R. 37/03, e dell'art. 14 delle presenti norme, possono configurarsi come Localizzazioni Commerciali Urbane (L1) o periferiche (L2), in comune minore. In riferimento alla tabella della D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, sono ammesse attività di:

- vicinato con superficie di vendita fino a mq.150;
- medie strutture, alimentari e/o miste, con superficie di vendita da mq.151 a mq.1.500 (M-SAM1/2/3);
- medie e grandi strutture, extra alimentari, con superficie di vendita da mq. 151 a mq.1.500 (M-SE1/2/3);
- centri commerciali medie strutture di vendita da mq.151 a mq.1.500 (MCC).
- grandi strutture extra alimentari da mq. 1.501 a mq. 3.500.

2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di:

- area 02PT01:manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione o sostituzione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti;
- area 02PT02: nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – Area **02PT01** - Sostituzione con i seguenti indici:

- a) Mantenimento della stessa consistenza quantitativa edilizia dei fabbricati esistenti, con la possibilità di recupero ai fini volumetrici dei rustici e delle tettoie, di trasposizione delle volumetrie esistenti ed aumento della superficie utile lorda entro la sagoma del volume stesso e di modifica della superficie coperta esistente;
- b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5: 50%;
- c) Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente;
- d) Distanza dai confini del lotto m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.
- e) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;
- f) Distanze da strade: m.6,00.

C3 – Area **02PT02** – Nuova costruzione con i seguenti indici:

- a) Utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00;
- b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5: 50%;
- c) Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,50; piani fuori terra n. 3;
- d) Distanza dai confini del lotto m.5,00 o 1/2 del ribaltamento, ove non in aderenza.
- e) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;
- f) Distanze da strade: m.6,00.



C4 - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività terziarie e direzionali; i locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Q3 - Assetto tipologico di edifici per attività artigianali;

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q5 - Assetto tipologico di edifici per attività ricreative o ricettive;

Q6 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari;

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti urbani con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia terziaria un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art. 11 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

3.3 Per la parte commerciale la dotazione minima di standard a parcheggio pubblico è stabilita applicando la maggiore delle seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma punto 3) della L.R. n.56/77 e s.m.i.,
- 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano campagna, pari a mq.26 comprensivi della viabilità interna e di accesso; se nella struttura dell'edificio pari a mq.28, comprensivi della viabilità interna e di accesso) determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art.25 comma 3° della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999, ai sensi dell'art.21, 2° comma della L.R. n.56/77 e s.m.i..

3.4. Le aree per servizi eventualmente reperibili all'esterno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, dovranno essere realizzate preferibilmente in continuità e senza frammentazioni o localizzate in modo tale che ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

3.5. Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq.1.500, ai sensi del 6° comma dell'art.26 L.R. n.56/77 e s.m.i., il rilascio delle relative concessioni ed autorizzazioni edilizie è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L. n.114/98, purchè la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq.4.000.

3.6. Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq.4.000 e mq.8.000, ai sensi del 7° comma dell'art.26 L.R. n.56/77 e s.m.i., il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49, 5° comma L.R. n.56/77, ed a preventiva autorizzazione regionale.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2, 2.4, 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **CI**, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree turistiche e terziarie sportive.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree in margine al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere turistico sportivo, che si intendono confermare, o non edificate, destinate ad insediamenti a carattere sportivo, ricreativo, per usi turistici e per usi terziari di servizio, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto compatibili con la tutela naturale e la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici sportivi sono adibite agli usi atti a soddisfare la domanda di attrezzature sportive e ricreative, nonché per la fruizione collettiva delle risorse ambientali naturali del territorio, in prevalente riferimento a previsioni comunali e sovracomunali.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree turistiche e terziarie sportive si distinguono in:

- **02 TS 01:** area per attività sportive all'aperto, con attrezzature e campi tipo tennis, pallavolo e pallacanestro, calcetto, in prossimità dell'impianto di piscina coperta comunale di Gemme;

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

tg : attività sportive, ricreative: all'aperto quali piscine, campi di tennis, di pallavolo e pallacanestro, maneggi e campi per gli sport equestri, campi di calcio; o al coperto quali palestre;

tr: attività di servizio e spogliatoi, club house, locali ricreativi, ristoranti, bar;

r : residenze ad uso custodia e sorveglianza;

s : servizi pubblici in genere;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

td: attività amministrative e direzionali;

tc: attività commerciali al dettaglio al servizio degli usi ammessi;

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alle strutture sportive;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso tra quelle ammesse compatibili.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse, magazzini e depositi al servizio degli attrezzature sportive.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione.

I2 - Nelle aree libere, non direttamente asservite agli impianti sportivi ed alle attrezzature, per mantenere lo stato naturale ed il verde sportivo sono ammessi interventi di: manutenzione naturalistica e tutte le operazioni agrosilvocolturali tendenti alla risistemazione del piano di campagna secondo l'andamento originario; possono essere consentite le opere di modificazione dell'andamento e dell'acclività del suolo, a condizione che siano raccordate con il terreno esistente all'intorno e non siano contrastanti con la morfologia del terreno; sono ammessi interventi mirati alla sostituzione di specie inadeguate (pino strobo, pioppo canadese, robinia pseudoacacia) con specie consone al territorio; sono consentite estensioni di parti a prato, anche destinate ad usi sportivi e del tempo libero; possono essere previsti percorsi pedonali e manufatti funzionali all'accessibilità dei luoghi, sia di tipo pedonale che per i mezzi di lavoro agricolo-forestale; sono ammesse opere di modificazione del piano di campagna, finalizzate alla creazione di zone umide e specchi d'acqua, a condizione che il risultato finale sia perfettamente inserito nell'orografia naturale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- a) densità fondiaria: mq./mq. 0,35 (mc./mq. 1,05)
- b) rapporto di copertura: 30%
- c) altezza massima di edificazione: m. 7,50;
- d) distanze dai confini: m. 5,00;
- e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

C2 - Superficie utile di calpestio di abitazione del custode non superiore a mq.150, per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola area.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività sportive;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici.

Q4 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza di custodia o sorveglianza;

Q5 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali;

Q6 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio non possono superare, per ciascuna unità, la superficie massima di mq. 150, prevista per gli esercizi di vicinato e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Q7 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

Q8 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi sportivi, per il tempo libero e di servizi generali.

Q5 - Tutte le opere devono essere finalizzate ad un buon inserimento ambientale, con uso di forme e materiali coerenti con l'attività all'aperto e con piantumazione di essenze a rapida crescita e con sistemazione della recinzione con siepe e rete.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q6 - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente.

Q11 - I parcheggi a servizio delle strutture e degli impianti sportivi, devono essere reperiti in apposita area per servizi, inserite in zone boschive tali da garantire l'isolamento acustico e visivo, curando il mantenimento selettivo degli esemplari arborei migliori, ove esistenti, ed utilizzando materiali idonei alla crescita spontanea dell'erba sottostante (elementi forati autobloccanti).



3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett.e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art. 15 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale ed ecologica di cui ai punti 1.3., 2.2. e 2.3 e funzionali di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

Norme per le aree turistiche e terziarie ricettive e ricreative.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree esterne al contesto urbano non edificate, in cui si localizzano interventi di tipo ricreativo o ricettivo funzionali all'accoglienza per visitatori dell'area archeologica; od interne all'abitato già occupate da insediamenti a carattere terziario turistico ricettivo e ricreativo funzionali al tempo libero, che si intendono confermare.

2.Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi ricreativi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività per la fruizione collettiva delle risorse ambientali del territorio in prevalente riferimento alle aree con di valenza archeologico, opportunamente rimesse in studio e contemplazione secondo previsioni comunali e regionali, e per il tempo libero con carattere ricreativo.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree terziarie turistico ricettive e ricreative si distinguono in:

- **02 TA 01:** area per attività di tipo ricreativo o ricettivo funzionali all'accoglienza per visitatori dell'area archeologica;
- **02 TA 02:** area per attrezzature a carattere terziario turistico ricettivo ricreativo funzionali al tempo libero, che si intendono riconfermare con destinazione di discoteca.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

tg, tc : attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere, alberghi, residenze turistico alberghiere, secondo le definizioni contenute nell'art.6 della Legge n.217/83; attrezzature per discoteca nella sola area 02TA02;

r : residenze ad uso del titolare e/o del custode;

s : servizi pubblici in genere;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

td: attività amministrative e direzionali;

tc: attività commerciali al dettaglio di vicinato al servizio degli usi ammessi;

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso tra quelle ammesse compatibili.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse al servizio degli attrezzature ricettive, impianti per il gioco e lo sport.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiera e paralberghiera;

Q3 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;

Q4 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali;

Q5 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio non possono superare, per ciascuna unità, la superficie massima di mq. 150, prevista per gli esercizi di vicinato e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Q6 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

Q7 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi ricettivi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q10 - Gli interventi nell'area 02TA01, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q11 - L'attuazione degli interventi previsti nell'area 02TA01, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, è condizionata alla comunicazione alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, dell'inizio attività al fine dell'attivazione di eventuali ricognizioni di dettaglio per la verifica della sussistenza di possibili valutazioni di tutela.



Q11 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q12 – Nell'area 02TA02 deve essere prevista una dotazione di: verde privato nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mq. di solaio lordo; di parcheggio privato nella misura di - mq. 1,00 ogni mq.2,50 di solaio lordo; di aree per attrezzature di uso pubblico nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad attività terziaria direzionale. Gli accessi dalla strada statale n.299 ai nuovi insediamenti dovranno avvenire utilizzando le preesistenti strade pubbliche o private, senza creare nuovi innesti su detta strada.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi nell'area 01TA01 è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli art.38 (P.P.) o 42 (P.E.C.) della L.R.56/77 e s.m.i., esteso all'ambito individuato nella tavola di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

3.2. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.3. Le aree per i servizi all'interno di S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tale Strumento, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purchè non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Si devono confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

3.4. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione di S.U.E., a predisporre le necessarie urbanizzazioni e ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.21 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale:

- 100% della superficie terziaria (per attività commerciali quali negozi, sala conferenze, per ristorante e bar, per attività direzionali quali uffici, reception, hall, ingressi);
- mq.18 per posto letto, ovvero per abitanti teorici insediabili.

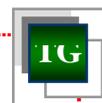
3.5. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art. 15 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. 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 1.3., 2.2., 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme. Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.3. relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L.vo 490/99, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 15 punto N, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme Operative

Norme per le aree turistiche sportive golf e attrezzature ricettive

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree esterne al contesto urbano, in cui si localizzano interventi destinati ad usi sportivi, ricreativi ed a strutture ricettive, che si intendono confermare in riferimento alle previste attrezzature e campi per il gioco del golf.

2.Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici sportivi e ricettivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle residenze temporanee, prevalentemente per il tempo libero e per la fruizione collettiva delle risorse ambientali e ricreative del territorio, nonché per il soggiorno in prevalente riferimento alle attrezzature golfistiche, secondo previsioni comunali e regionali.

2.0.1. Nell'area turistico-sportiva sono ammesse le trasformazioni edilizie ed urbanistiche e gli insediamenti che tendono al recupero funzionale e alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area; gli interventi e le destinazioni ammessi devono risultare in ogni caso compatibili, anche per quanto concerne le modalità della loro attuazione, con l'obiettivo dianzi indicato.



2.0.2. In particolare nel perimetro delimitato dalle tavole di Piano, l'area turistico sportiva per il golf può essere suddivisa nelle seguenti sub-aree:

- **B 1:** aree boscate;
- **B 2:** aree boscate con particolare valore ambientale;
- **G:** aree per attività sportiva del gioco del Golf (Rought - Fairway – Tee-Green - Bunker) e relative aree verdi e boscate;
- **C.S.1:** centri per impianti sportivi all'aperto e al coperto (Centri tennis e nuoto, Palestre);
- **C.E. C.M.:** centro equitazione - manutenzione;
- **C.H. - BG.:** aree per attrezzature ricettive e di servizio: Club House, Palestre per ginnastica e cura del corpo (Beauty Center);
- **H:** aree alberghiere;
- **R:** aree residenziali connesse;
Si: istruzione - Sc: interesse comune - Sv: verde - Sp: parcheggi - St: per insediamenti direzionali e commerciali.
- **P:** aree per parcheggi di tipo privato.
- **V.S.:** Aree per vigneto sperimentale.
- **S:** aree per servizi pubblici a soddisfazione di standards urbanistici;
- **S.T.:** Aree per attrezzature al servizio delle zone terziarie.
- **DP:** Depuratore.
- **PZ.:** Pozzi.



2.1. Destinazione d'uso. D

DI - Sono considerate prescrizioni d'uso proprie e coerenti fino al limite massimo di superficie di solaio lordo abitabile:

- 1) attività sportive all'aperto, comportanti la realizzazione di:
 - campi da golf: (aree G - B1)
 - campi di calcio, campi di tennis, piscine: (aree C.S.-H); campi da tennis e piscine di tipo privato: (aree R)
 - campi per gli sport equestri: (aree C.E.).
- 2) attività sportive al coperto, comportanti la realizzazione di:
 - campi di pallavolo e pallacanestro, campi di tennis, palestre, piscine, mq.600: (aree H)
 - maneggi, mq.1.500: (aree C.E.)
- 3) attività di servizio e attività ginniche o per la cura del corpo, mq. 3.300, comportanti la realizzazione di:
 - club house e beauty center: (aree C.H. - C.E. - H)
- 4) attività ricettive, alberghiere, para-alberghiere, mq.17.600, comportanti la realizzazione di:
 - albergo, attrezzature congressuali, foresteria: (aree H - BG.)
- 5) attività residenziale per utenti e turisti, mq.**17.784**: (aree R)
- 6) attività residenziale per personale di sorveglianza e gestione degli impianti, mq300: (aree H)
- 7) attività tecniche connesse con le funzioni dell'area comportanti la realizzazione di:
 - depositi, ricoveri di attrezzi e macchinari per il lavoro, impianti per la erogazione di servizi, attrezzature per la sorveglianza e la sicurezza, mq.550: (aree C.H. - C.S. - C.E. - H - R - S)
 - tettoie in legno aperte per riparo: (aree G.)
- 8) attività direzionali e terziarie (commerciali e di servizio), mq.1.600,, comportanti la realizzazione di:
 - locali ricreativi, ristoranti, bar, uffici; punti vendita di generi di largo consumo e di generi legati alle attività sportive e ricreative, residenziali e di servizio. in aggregazione costruttiva non superiore a mq.400 di superficie utile di vendita. (aree H - BG. - C.H. - C.E.)
- 9) attività di servizio, comportanti la realizzazione di:
 - laboratori e officine per la manutenzione dei fabbricati e delle opere, lavanderie, ricoveri per le attrezzature per la manutenzione degli impianti sportivi, delle superfici boscate e delle aree verdi, mq.800;
 - serre per la gestione delle piante ornamentali e di rinvaso: (aree C.M.)



D2 - Sono considerate destinazioni compatibili ed ammesse:

- 10) attività agricole che non comportino modifiche all'assetto naturale; coltivazione della vite secondo procedure tradizionali; coltivazione a giardino e a prato o bosco naturale, non di tipo produttivo:
(aree B - G - C.E.- VS.)
- 11) attività di allevamento equino non di tipo intensivo o industriale:
 - aree di stazionamento e pascolo: (aree C.E.)
 - stalle, fienili e scuderie, mq.1.500: (aree C.E.)

2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di :

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) parziale demolizione e ricostruzione, compatibilmente con la conservazione dell'immagine originaria complessiva, così come è ancora fruibile nel contesto paesistico dei luoghi, per le consistenze fabbricative esistenti (complesso edilizio denominato Cascina Bergamina - BG.);
- e) nuova edificazione, per le attività sportive, ricettive, ricreative, terziarie e residenziali, nonché per gli impianti tecnologici, per le infrastrutture e le urbanizzazioni.

12. - Nelle aree libere, non direttamente asservite agli edifici esistenti, per mantenere lo stato naturale ed il verde sportivo, sono ammessi i seguenti tipi di interventi sul suolo:

- a) manutenzione naturalistica: sono consentiti interventi agrosilvocolturali di conservazione e ripristino dell'andamento dello stato originario del suolo, conduzione a vocazione delle superfici erbose e sostituzione di essenze attinenti al "climax"; è ammessa l'eliminazione di elementi e manufatti esistenti dovuti a precedenti processi di antropizzazione dei luoghi.
- b) ripristino naturalistico: sono consentiti gli interventi di manutenzione naturalistica e tutte le operazioni agrosilvocolturali tendenti alla risistemazione del piano di campagna secondo l'andamento originario; possono essere consentite le opere di modificazione dell'andamento e dell'acclività del suolo, a condizione che siano raccordate con il terreno esistente all'intorno e non siano contrastanti con la morfologia del terreno; sono ammessi interventi mirati alla sostituzione di specie inadeguate (pino strobo, pioppo canadese, robinia pseudoacacia) con specie consone al territorio; sono consentite estensioni di parti a prato, anche destinate ad usi sportivi e del tempo libero.



- c) ristrutturazione ambientale: sono consentiti gli interventi di manutenzione e ripristino naturalistico e sono inoltre consentite le opere di ripristino del quadro ambientale e paesaggistico con modificazioni del piano di campagna, tendente ad eliminare elementi estranei al contesto originario; sono da salvaguardare gli elementi arborei di pregio estetico e monumentale e possono essere consentite realizzazioni atte ad ospitare le attività sportive del golf; possono essere previsti percorsi pedonali, piste per golfcart e manufatti funzionali all'accessibilità dei luoghi, sia di tipo pedonale che per i mezzi di lavoro agricolo-forestale.
- d) modificazione ambientale: sono consentiti gli interventi di manutenzione e ripristino naturalistico e di ristrutturazione ambientale, sono ammesse opere di modificazione del piano di campagna, finalizzate alla creazione di zone umide e specchi d'acqua, a condizione che il risultato finale sia perfettamente inserito nell'orografia naturale.
- 13.** - Il Piano particolareggiato di esecuzione definisce l'applicazione dei vari tipi di intervento e l'impiego degli stessi sul territorio; nelle aree libere, per lo stato naturale ed il verde sportivo, il Piano Particolareggiato, in riferimento ad indagini preliminari sulla riqualificazione e sulla tutela ambientale-paesaggistica e ad un inquadramento fitogeografico di supporto alla realizzazione di un impianto di golf, deve altresì tener conto delle indicazioni di apposite "Schede di normativa naturalistica e ambientale per unità di intervento.
- 14.** - Tutti gli interventi nelle aree libere dovranno essere mirati a garantire la conservazione ed il ripristino dei particolari tipi di cenosi reperibili all'interno dell'area, in relazione ai differenti fattori ambientali e geologici presenti nel sito ed in funzione della loro localizzazione e del loro rapporto con gli interventi sportivi e fabbricativi. In particolare dovranno essere valorizzate, attraverso il ripristino e la liberazione da elementi estranei le seguenti fitocenosi tipiche: bosco di Farnia, bosco di Farnia delle zone igrofile, brughiera, essenze delle zone umide, bosco di ripa, cedui in conversione ad alto fusto.
- 15.** - Gli impianti, le opere, i manufatti e le infrastrutture previste potranno, in sede di progettazione urbanistica esecutiva, subire, per ragioni di carattere tecnico, modifiche di posizione non eversive del progetto urbanistico complessivo, purchè all'interno delle sub-aree G e B1, salvaguardando comunque le aree boscate riconosciute di tipo B2.
- 16.** - I parcheggi pubblici a servizio delle strutture ricettive, residenziali e degli impianti sportivi, tali da garantire l'isolamento acustico e visivo, devono essere reperiti nell'apposita area per servizi S, all'interno di zone boschive, con la prescrizione di curare il mantenimento selettivo degli esemplari arborei migliori, ove esistenti, e di utilizzare materiali idonei alla crescita spontanea dell'erba sottostante (elementi forati autobloccanti).



I parcheggi privati delle residenze e degli edifici di servizio, devono essere reperiti in aggiunta e distinti dai servizi pubblici relativi agli standards urbanistici, fino al raggiungimento della dotazione di cui all'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G..

- 17.** - L'approvvigionamento idrico per tutta l'area dovrà essere interamente assicurato da pozzi interni all'area stessa, senza interessare il corso d'acqua che l'attraversa e gli acquedotti comunali. Gli specifici pozzi per l'approvvigionamento di acqua per consumo umano dovranno far riferimento al D.P.R. n.236/88. I bacini idrici in progetto, alimentati dai pozzi e, in parte, dalle acque di drenaggio del golf e di depurazione della rete fognaria, formeranno un ulteriore riserva di approvvigionamento per le esigenze irrigue interne. Gli interventi dovranno uniformarsi a quanto definito da una "Analisi Geologica Idrologica e Geotecnica - Normativa" e alle prescrizioni di assetto qualitativo.
- 18.** - La fornitura di energia elettrica ed il collegamento telefonico dovranno avvenire attraverso canalizzazioni tecniche sotterranee in margine alle strade di collegamento.
- 19.** - L'impianto fognario sarà costituito da una rete di raccolta e da una unità centrale di depurazione. Il trattamento depurativo dovrà rispettare i valori della tabella A della legge n.319/76 (per insediamenti civili), che consente l'immissione in corsi d'acqua superficiali; in particolare l'acqua depurata dovrà essere immessa nei bacini di stoccaggio a margine dell'impianto da golf e dovrà essere riutilizzata per l'irrigazione interna.
- 110.** - Il consolidamento spondale del torrente Strona, nei tratti evidenziati dalla planimetria delle urbanizzazioni di cui agli elaborati del Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. n.37 del 29.10.1998 e pubblicato sul B.U.R. n.45 del 11.11.1998, dovrà integrarsi con l'ambiente circostante e dovrà essere progettato con i più recenti criteri di ingegneria naturalistica, con opere di scogliera di protezione in massi e con l'opportunità del mantenimento di sfoghi naturali per i periodi di piena in aree di laminazione, in conformità alle prescrizioni di una "Analisi Geologica Idrologica e Geotecnica - Normativa", e alle prescrizioni di assetto qualitativo e di ripristino naturalistico.

Lo scopo di tali opere dovrà essere la stabilizzazione delle sponde in erosione e l'innalzamento delle stesse nei punti di maggior esondabilità, così da eliminare o ridurre le aree esondabili stesse.

Dovrà altresì essere prevista una costante pulizia del fondo alveo dal materiale grossolano e dalla vegetazione infestante che potrebbero essere ostacolo al regolare deflusso delle acque.



Gli interventi, pur lasciando inalterate le caratteristiche del corso d'acqua, dovranno produrre come effetto un'eliminazione della piena stagionale ed un'attuazione del fenomeno di piena eccezionale, riducendo ulteriormente la già bassa energia delle acque in eccesso con trasporto solido di sospensione pressochè nullo. Tale effetto sulle buche del campo da golf ammette, in fase di piena eccezionale, una lama d'acqua sulle buche, che funzioneranno quindi da cassa di espansione, senza produrre l'energia sufficiente ad erodere o a dilavare il campo.

- I11.** - Nelle zone soggette ad impaludamenti o ristagni d'acqua, sono prescritte opere di drenaggio mediante tubazioni interrato o interventi di bonifica ambientale. Negli specchi d'acqua previsti, il sistema di regolazione dello scarico dovrà essere realizzato con la presenza di sfioratore di emergenza o di scarico di troppopieno e con la presenza di scarico di fondo con sezione adeguata e tale da garantire uno svuotamento del bacino in tempi brevi senza creare improvvisi incrementi di portata nei ricettori, secondo le prescrizioni di una "Analisi Geologica Idrologica e Geotecnica - Normativa".
- I12** - La zona dismessa dalla cava dovrà essere rimodellata morfologicamente, in modo da consentire il recupero ambientale dell'area, integrandosi con il paesaggio circostante, secondo uno specifico studio di "Inquadramento fitogeografico di supporto alla realizzazione di un impianto di golf". Si dovrà altresì sistemare l'area conferendo al versante pendenze complessive non superiori a 25° che garantiscano elevati fattori di sicurezza per la stabilità dei versanti, secondo le prescrizioni di una "Analisi Geologica Idrologica e Geotecnica - Normativa". Dovranno essere realizzate adeguate opere di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e di scolo, al fine di evitare ruscellamenti concentrati che costituiscano fattore destabilizzante.
- I13.** - L'accessibilità all'area turistico-sportiva dovrà essere garantita con la rettifica, l'allargamento e la sistemazione, nei limiti di strada extraurbana secondaria (tipo C, D.L.285/92) ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, al fine di un corretto inserimento ambientale:
- dell'intera strada di accesso, dall'abitato di Sizzano, da sud ovest dalla S.S.n.299 d'Alagna, attraverso la strada comunale "Carrale di Sotto";
 - dell'intera strada di accesso, dall'abitato di Cavaglio, da nord est, dalla S.S.n.229 del Lago d'Orta, con prosecuzione nella strada comunale "Verso Sizzano";
 - della strada di accesso dalla provinciale Ghemme-Cavaglio, da nord, denominata "della Baragiola".



- I14.** - Si dovrà altresì provvedere alla sistemazione della strada di accesso da nord ovest dell'abitato di Sizzano, fino ai fabbricati della Bergamina e prosecuzione lungo i limiti settentrionali e occidentali dell'area, come da planimetrie, con interventi di manutenzione straordinaria. Le opere dovranno prevedere: mantenimento del tracciato e la sistemazione della parte esistente della pavimentazione in acciottolato.
- I15.** - Per i collegamenti stradali interni all'area, garantiti da un percorso viario principale, ad anello, con distribuzione a servizio delle sub-aree e delle relative strutture sportive, ricettive, terziarie e residenziali, sono ammesse variazioni, non eversive del progetto urbanistico complessivo, dei tracciati previsti in cartografia per ragioni di carattere strettamente tecnico.
- I16.** - Le strade vicinali, interpoderali, ecc. esistenti possono essere confermate o eliminate. Nuovi tracciati possono essere previsti in relazione alle nuove esigenze territoriali; per i tracciati eliminati deve essere garantito il ripristino dello stato di natura.
- I17.** - Nelle aree indicate in cartografia, o in quelle in alternativa risultanti dalla specifica verifica dello studio agronomico, è prevista la coltivazione di tipo tradizionale della vite, secondo procedure derivanti dai modelli preesistenti di utilizzo del suolo a tal scopo in ambito locale (tipo a baraggia).
- I18.** - Nel progetto **sarà comunque necessario provvedere alla creazione di adeguati corridoi naturali intorno e possibilmente nelle parti centrali dell'area.** Questo per permettere di mantenere il collegamento tra l'importante area tutelata costituita dalla Riserva Naturale Orientata "Le Baragge" e la pianura. Il mosaico di boschi chiusi, aree prative, zone umide ed ecotoni (zone di transizione tra un ambiente e l'altro) dovranno permettere una maggiore biodiversità complessiva del sistema, con presenza non solo di più specie vegetali caratteristiche dei diversi ambienti, ma anche animali come quelle riconducibili alla selvaggina tipica degli spazi aperti. Per quanto concerne l'impatto sulle diverse tipologie forestali oggi presenti, gli interventi di eliminazione del manto boschivo dovranno interessare, oltre alle vaste aree di bosco di neoformazione e di robinieto, anche porzioni di bosco più "nobile" con una maggior quota di alberi ad alto fusto, in particolare i quercu-carpineti (bosco misto di farnia ed altre latifoglie), mentre in porzioni attualmente in fase pioniera più o meno avanzata si procederà ad interventi di miglioramento boschivo (diradamenti, conversioni, sottoimpianti con specie nobili). Il risultato sarà un bosco-parco con una struttura a mosaico, con un ridotto valore naturalistico ma elevato valore paesistico e turistico-ricreativo. La funzione produttiva, per altro ancora molto limitata allo stato attuale dei luoghi, passerà nettamente in secondo piano. La forte e costante presenza antropica di servizio e le caratteristiche strutturali a mosaico delle formazioni che verranno a crearsi dovranno concorrere inoltre ad una riduzione del rischio d'incendio nel comprensorio.



In generale l'impatto del progetto sarà tollerabile se questo verrà realizzato tenendo accuratamente conto delle esigenze e delle peculiarità del comprensorio nel suo complesso, costituendo un *continuum* con l'ambiente circostante senza la costituzione di "un'isola" che interrompa i collegamenti ecosistemici dell'area.

118. - Prescrizioni per la realizzazione di corridoi faunistici.

- Date le caratteristiche di dimensione, localizzazione e morfologia dell'area di progetto è necessaria la realizzazione di almeno un corridoio faunistico.
- Le caratteristiche di percorso e dimensionali del corridoio faunistico devono essere progettate e realizzate utilizzando quale specie indicatrice il capriolo (*Capreolus capreolus* L.). La scelta di questa specie quale selvatico di riferimento progettuale è giustificata dal fatto che rappresenta l'elemento faunistico più tipico dell'ecosistema presente, infatti, il suo habitat coincide con le caratteristiche ambientali dell'area e cioè: "boschi misti con fitto sottobosco, zone ecotonali (in transizione verso il bosco), boscaglie e macchie anche con poca acqua (Perco F. - Ungulati. Carlo Lorenzini Ed, Udine, pp. 221)".
- L'orientamento del corridoio faunistico deve essere in linea di massima lungo la direttrice nord-sud, in quanto l'area di progetto tende ad occupare ed interrompere la continuità del comprensorio in questa direzione obbligando il passaggio dei selvatici a ridosso dei centri abitati e delle infrastrutture antropiche poste ai lati, mentre il passaggio est-ovest è garantito da vaste aree boschive.
- Il percorso del corridoio faunistico dovrà passare sulla dorsale inclusa tra il torrente Strona ad ovest ed il suo affluente Remme ad est, in quanto i due corsi d'acqua, potenzialmente idonei ad essere sede di percorso, sono posti ai confini dell'area di progetto e quindi non funzionali con gli obiettivi stessi del corridoio faunistico.
- Nella scelta del percorso del corridoio faunistico si dovrà tenere conto e verificare la presenza di nuclei di popolazione di ungulati (capriolo) in espansione a monte dell'area di progetto, identificare le aree più vocate ad ospitare tali flussi migratori a valle dello stesso ed individuare quindi la via più probabile e sicura per raggiungerle, tenendo naturalmente conto sia dell'orografia dei luoghi e sia delle esigenze paesistiche e tecniche dell'impianto sportivo.
- La larghezza minima del corridoio faunistico non dovrà mai essere inferiore a metri 70 (settanta) tranne che nei punti di attraversamento della viabilità o di altre strutture di collegamento tra i lati del corridoio stesso. In questi punti la luce netta dei manufatti non dovrà essere inferiore a metri 8 (otto) ed il franco non inferiore a metri 2.50 (due metri e cinquanta cm). Quando possibile (ad esempio nelle passerelle pedonali se previste in progetto) si consiglia per la costruzione l'uso di materiale poco impattante come ad esempio il legno.



- All'interno del corridoio faunistico dovrà essere costituita una adeguata vegetazione composta da specie autoctone, atta a favorire l'attraversamento dei selvatici con funzione di invito e di protezione degli animali in passaggio. Tale intervento potrà essere inserito tra le eventuali opere di mitigazione e compensazione dell'impatto prodotto dall'impianto sportivo.
- Per il monitoraggio dei selvatici è necessario prevedere nelle parti distali del corridoio faunistico una adeguata struttura di osservazione, con almeno due punti costituiti da un tratto di corridoio con vegetazione erbacea di buona valenza pabulare, di lunghezza non inferiore a metri 100 (cento) e corrispondente altana di osservazione posta all'esterno del corridoio stesso.



3. Piani fuori terra ed altezza massima.

3.1. Nuova edificazione a destinazione ricettiva:

- Piani fuori terra consentiti, rispetto al piano di campagna a sistemazione avvenuta, n.3.
- Altezza massima fuori terra: m.11,80.

3.2. Nuova edificazione a destinazione residenziale:

- Piani fuori terra consentiti, rispetto al piano campagna a sistemazione avvenuta, n.2 e nelle parti con tipologia a torretta, con consistenza non superiore ad un terzo delle singole unità fabbricative, piani n.3.
- Altezza massima fuori terra: m.6,50 e nelle parti con tipologia a torretta, con consistenza non superiore ad un terzo delle singole unità fabbricative, m.11,80.

3.3. Nuova edificazione per impianti sportivi al coperto, commerciale e terziaria di servizio:

- Piani fuori terra consentiti n.2
- Altezza massima fuori terra: m.8,00.
- Altezza massima fuori terra per maneggi, per impianti tecnici necessari alle attrezzature sportive, per strutture per il risparmio energetico, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per la prevenzione incendi: m.11,80.

3.4. Nuova edificazione per servizi ed impianti pubblici:

- Si applicano le norme di cui all'art.23 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

4. Distanze dai confini (Dc), Distanza dalle strade (Ds), Distanze dalle fronti finestrate (Df):

4.1. Consistenze fabbricative ricettive comprese all'interno della area:

- Dc = nessuna limitazione ove non in aderenza
- Ds = m. 7,50 o a filo marciapiede
- Df = confrontanza tra fronti opposte con minimo di m.10,00 o in aderenza

4.2. Consistenze fabbricative residenziali comprese all'interno dell'area:

- Dc = m. 5,00 ove non in aderenza
- Ds = m. 5,00 o a filo marciapiede
- Df = m.10,00 o in aderenza

4.3. Consistenze fabbricative per impianti sportivi al coperto, commerciali e terziarie di servizio, comprese all'interno dell'area:

- Dc = nessuna limitazione ove non in aderenza
- Ds = m. 7,50 o a filo marciapiede
- Df = m.10,00 o in aderenza



4.4. Consistenze fabbricative in rapporto a strutture ed edifici posti all'esterno del perimetro dell'area:

- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 7,50
- Df = m.10,00

- C3** -Nei fabbricati esistenti, relativi alla Bergamina, è possibile sfruttare tutti i volumi esistenti, compresi sottotetti, locali accessori e depositi; sono ammessi aumenti volumetrici, in aggiunta alla chiusura delle tettoie e dei porticati esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali, fino alla volumetria prevista al punto C2.1.2., al fine di consentire soluzioni di recupero architettonico, migliorative dell'assetto funzionale ed ambientale.
- C4** - Sono consentiti volumi pertinenziali agli usi ammessi totalmente interrati nelle aree asservite ai fabbricati, con conseguente sistemazione del piano campagna e ripristino naturalistico.
- C5** - Per la funzionalità e la fattibilità delle Club House può rendersi possibile una ripartizione delle volumetrie ad esse destinate, e l'accorpamento di alcune di queste parti, come funzioni complementari, all'interno delle strutture a destinazione ricettiva nelle aree C.E. C.S. BG. H., senza che cambino le quantificazioni volumetriche relative alle singole destinazioni.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

Q1 - Nel patrimonio edilizio esistente, corrispondente ad edifici e manufatti dell'architettura locale, è fatto divieto di modificare l'immagine complessiva esteriore, la cui presenza è consolidata nell'intorno ambientale del paesaggio; non è consentito impoverire o eliminare elementi architettonici, quali portali, logge, stipiti in pietra, ecc.; laddove esistenti, devono essere conservati i manufatti di arredo ambientale, quali fontane, pozzi, recinzioni della tradizione locale.

Q2 - Le nuove consistenze fabbricative ammesse devono essere disciplinate, con criteri progettuali uniformati ad un corretto inserimento ambientale e ad una adeguata integrazione nell'intorno naturalistico, *secondo la seguente classificazione:*

1. - aggregazione dei volumi:

- a) con tessuto edilizio compatto e continuo, agglomerati omogenei: R-H
- b) con tessuto edilizio diradato e discontinuo, edifici bifamigliari: R
- c) con conformazione a cascina: BG.-C.E.
- d) con conformazione a villa: C.H.
- e) con elementi emergenti, a torretta: R-H

2. - tipologie morfologiche:

- a) su asse stradale: R
- b) su piazza o su vuoto centrale: R-H

3.- tipologie formali edilizie:

- a) copertura in coppi;
- b) orditura del tetto in legno;
- c) porticati;
- d) scale esterne in legno o in pietra;
- e) inferriate

4.- tipologie materiali:

- a) tessiture murarie in pietra;
- b) intonaci
- c) mattone a vista

Q3 - I caratteri espressivi, tipologici e formali e materiali dovranno riguardare nel complesso: la coerenza e l'armonia con la tradizione dell'architettura locale e con il contesto naturale, l'integrazione plurifunzionale, l'organizzazione reciproca dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali aggiuntivi, la connessione con le strutture sportive e le caratteristiche ambientali-geomorfologiche del sito, l'inserimento paesaggistico e l'arredo urbano.



In particolare:

- 1.- Le facciate, ove non a facciavista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture;
- 2.- Le aperture devono essere di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno;
- 3.- Le zone porticate devono avere aperture in facciata, realizzate secondo disegni tradizionali, ad arco o a trave orizzontale, su pilastrature in materiale lapideo o mattoni faccia a vista o mattoni intonacati;
- 4.- I balconi esterni devono essere realizzati con tecniche e disegni tradizionali, avere un aggetto non superiore a cm.100; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure in legno;
- 5.- Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello i coppi piemontesi, e con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati in vista; il manto di copertura deve essere in coppi; è consentito altresì l'uso di tegole tipo portoghesi a somiglianza dei coppi.
- 6.- I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi;
- 7.- In assenza di idonei locali al piano terra è consentito la costruzione di bassi fabbricati ad uso accessorio, deposito o autorimesse; tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che la situazione planimetrica sia regolarizzata e la superficie lorda complessiva dei bassi fabbricati risultanti non superi 50% di rapporto di copertura complessiva sul lotto d'intervento.
- 8.- La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso, secondo le prescrizioni di arredo urbano e di sistemazione a verde definite in sede di P.P.;
- 9.- Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o prati, con la tutela delle alberature esistenti;
- 10.- Le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti dal Piano Colore definito in sede di P.P..



- Q4** - I manufatti degli impianti sportivi all'aperto devono rispettare le norme, le dimensioni e le prescrizioni delle rispettive convenzioni nazionali ed internazionali; i manufatti necessari all'allestimento devono assicurare una idonea integrazione visiva con l'intorno ambientale. I campi di gioco devono essere in erba o in materiali preferibilmente permeabili.
- Q5** - Nelle nuove costruzioni per impianti tecnologici si dovrà porre particolare riguardo al loro inserimento nel contesto ambientale, progettando in modo accurato anche le aree esterne, gli arredi botanici, gli accessi, le recinzioni. Le forme esteriori anche di tali impianti dovranno rispettare le tipologie tradizionali del luogo.
- Q6** - Il progetto delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico dovrà armonizzare le opere previste ai valori dell'intorno ambientale e naturalistico, illustrando i trattamenti per la salvaguardia ed il ripristino degli impianti vegetali e le cautele osservate per l'inserimento dei manufatti nel paesaggio circostante.
- Q7** - Le eventuali recinzioni esterne, necessarie per motivi di sorveglianza e di tutela del terreno del campo da golf e degli altri impianti sportivi, ricreativi e ricettivi, dovranno essere realizzate, in armonia con il paesaggio, in siepi, in vegetazione naturale o in steccati in legno, con idonei meccanismi di passaggio, al fine di permettere l'accessibilità in entrata ed in uscita tanto delle persone, nei periodi diurni in cui è possibile la vigilanza, quanto alla fauna locale.
- Q8** - Il P.P. deve delimitare, con apposita simbologia grafica, quelle aree da tutelare al fine del rispetto dei valori naturalistici; per il loro mantenimento allo stato di natura sono previsti interventi di ripristino ambientale mediante l'eliminazione di vegetazione infestante e l'inserimento di cenosi autoctone.
- Q9** - Il P.P. può individuare altresì alcune previsioni di zone umide, aventi valenza naturalistica e paesaggistica. Dette zone o specchi d'acqua possono essere in parte utilizzate per l'esigenze del gioco del golf, nel rispetto dell'ambiente naturale di ripa. I progetti delle opere da eseguirsi nonché delle opere per irrigazione dovranno essere corredati da uno studio naturalistico, al fine di assicurare scelte tendenti al perfetto inserimento ambientale, in conformità alle indicazioni riportate da un'analisi Geologica Idrologica e Geotecnica - Normativa.
- Q10** - Nelle fasce di rispetto a tutela delle sponde dei torrenti, per la profondità indicata in cartografia, è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione e di impianti tecnici o realizzare infrastrutture a rete, se non strettamente funzionali alle operazioni di manutenzione naturalistica. Nelle fasce di rispetto sono consentiti: percorsi pedonali e ciclabili, impianti sportivi, relativi alle buche dell'impianto del golf, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.

Nelle fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque, da destinarsi a consumo umano, si richiamano i disposti e le limitazioni di attività di cui al D.P.R. n.236/88.



- Q11** - Le operazioni agrosilvocolturali e la sistemazione delle sponde sul torrente Strona dovranno essere effettuate utilizzando specie idonee di provenienza locale.
- Q12** - All'interno delle aree destinate a standards urbanistici e per usi ricettivi, terziari, residenziali è consentito l'impiego di essenze a funzione ornamentale.
- Q13** - Su tutto il territorio è fatto divieto di aprire discariche di qualsiasi tipo.
- Q14** - La manutenzione delle aree libere deve essere effettuata con criteri naturalistici.



3. Condizioni.

3.1. - L'attuazione degli interventi è subordinata allo Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli art.38 (P.P.) della L.R.56/77 e s.m.i., esteso all'ambito individuato nella tavola di P.R.G. già realizzato e approvato, che si riconferma in questa sede.

3.2. - Attuazione del Piano nell'area Turistico sportiva.

1. L'attuazione del Piano regolatore Generale nell'area turistico-sportiva è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato, che disciplini altresì le aree disciplinate da Piani Particolareggiati già efficaci, ai sensi degli articoli 38 - 39 - 40 della L.R.n.56/77 e s.m.i., il quale dovrà indicare:

- a) le caratteristiche tipologiche e formali della nuova edificazione, secondo le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4. e secondo le risultanze delle indagini e gli schemi dei disegni esplicativi prodotti in allegato a corredo del P.P. stesso;
- b) le caratteristiche principali e la localizzazione delle opere di urbanizzazione;
- c) l'organizzazione della viabilità e dei parcheggi, anche in relazione alla viabilità comunale esterna all'ambito, con le eventuali modificazioni o rettifiche del tracciato e/o dei caratteri delle strade esistenti, rese necessarie od opportune dalle scelte pianificatorie esecutive per l'ambito territoriale in oggetto;
- d) gli accessi pubblici per la fruizione degli standards urbanistici e gli accessi privati per la fruizione delle aree ad usi sportivi, naturalistici e del tempo libero, per i quali usi deve comunque essere prevista adeguata modalità di pubblica partecipazione e di interesse didattico.
- e) gli interventi necessari per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, per la sistemazione del corso d'acqua e per le opere di raccolta e deflusso delle acque, per il miglioramento del drenaggio naturale, per la filtrazione e bio-depurazione delle acque, per la riduzione dell'erosione del suolo, per la protezione dagli incendi, in rapporto alle trasformazioni urbanistico-edilizie in progetto;
- f) gli interventi di recupero e valorizzazione delle zone boscate e delle aree verdi;



- g) i limiti ai movimenti di terra e alle trasformazioni urbanistiche non finalizzate alla edificazione nè alla realizzazione degli impianti sportivi, a tutela della morfologia originaria del sito e dei caratteri paesaggistici, in conformità alle prescrizioni di "Schede di normativa naturalistica e ambientale per unità di intervento" ed in conformità alle indicazioni di una "Analisi Geologica Idrologica e Geotecnica - Normativa";
 - h) sulla base delle indicazioni delle aree esondabili, gli interventi che si rendessero necessari attuare in fase esecutiva per la salvaguardia delle opere;
 - i) ogni ulteriore contenuto prescritto dalle vigenti leggi.
2. In sede di Piano Particolareggiato sono definite le perimetrazioni delle sub-aree di cui al 2.0.1. I tracciati per l'allestimento dei campi da golf possono subire modifiche di posizionamento per ragioni di carattere tecnico conseguenti all'ottimizzazione delle fasi di gioco e nel rispetto delle aree di massima tutela naturalistica individuate.
3. Le aree per servizi a standards urbanistici sono individuate dal Piano per quanto attiene alla localizzazione e a fini dimensionali: in sede di progettazione urbanistica esecutiva sono pertanto ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione all'interno della sub-area, con adattamenti di conteggio nel rispetto delle quantità minime prescritte, evitando frammentazioni e garantendo immediata accessibilità.
4. Nell'ambito del Piano Particolareggiato, per ogni mc. 120 a destinazione residenziale o ricettiva devono essere previsti mq.25+7,5 di aree per standards urbanistici a destinazione pubblica da dismettere al Comune, nelle aree già individuate cartograficamente nel Piano.
Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., sono computabili a standard anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato da convenzione, nella misura sino a 7 mq. per abitante, relativi alle aree turistico-sportive.
5. In sede di Piano Particolareggiato dovrà altresì essere assicurata, per gli insediamenti direzionali e commerciali, la dotazione di aree per attrezzature di servizio, nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento di tali insediamenti, secondo i disposti di cui ai commi 1°, punto 3), 2°, 3° e 4° dell'art.21 della L.R.n.56/77 e s.m.i..
6. Sempre in sede di progettazione urbanistica esecutiva dovranno essere individuate le aree per parcheggi e verde di tipo privato, secondo quanto prescritto negli articoli **26 e 27** delle Norme di Attuazione del P.R.G..



7. Il Piano Particolareggiato di esecuzione può essere attuato gradualmente anche per fasi, ricomprendenti ciascuno tutte le aree e le unità di intervento di una singola fase attuativa, con le priorità e le modalità di cui dell'articolo seguente, e mediante interventi sistematici convenzionati, che comprendano sia l'edificazione, sia le urbanizzazioni, sia gli interventi di tutela ambientale del suolo inedificato. L'attuazione della prima fase è comunque subordinata alla realizzazione di un idoneo accesso all'area.
8. L'attuazione degli interventi previsti in sede di Piano Particolareggiato è condizionata alla comunicazione, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, dell'inizio attività al fine dell'attivazione delle ricognizioni di dettaglio per la verifica della sussistenza di possibili valutazioni di tutela.
9. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attentamente valutare e garantire il soddisfacimento del fabbisogno di approvvigionamento idrico necessario al completo funzionamento del complesso.

3.3. – Fasi attuative.

1. Con riferimento ad una specifica analisi economica prevista dal P.P: come "Relazione di Sintesi sugli Studi di Fattibilità e sul Dimensionamento dell'Intervento" ed in riferimento alle Unità di Intervento definite nelle planimetrie di P.P., si possono individuare tre fasi di attuazione, del complessivo intervento.

a) **fase I:** comporta le realizzazioni che seguono:

Impianti sportivi

- tre buche di scuola con driving range
- un percorso di golf da 9 buche con driving range
- un percorso di golf da 18 buche
- tre campi da tennis
- una piscina
- il centro equitazione con stalle, maneggio coperto, paddock

Attrezzature di servizio alle attività sportive

- una scuola golf con foresteria
- una club house per il golf e una per il centro equitazione
- centro manutenzione

Residenze

- R: mc.40.000



Sistemazione del territorio

- suddiviso in unità operative e proporzionalmente alla quota residenziale realizzata;

b) fase II: comporta le seguenti ulteriori realizzazioni:

Impianti sportivi

- nove campi da tennis
- altri impianti sportivi
- una piscina

Attrezzature di servizio alle attività sportive

- una club house per il centro sportivo

Residenze

R: mc.20.000

Albergo - Centro congressi

- H: mc.51.200

Sistemazione del territorio

- proporzionalmente alla quota residenziale realizzata

c) fase III: comporta le seguenti ulteriori realizzazioni:

Impianti sportivi

- un percorso di golf da 9 buche

Albergo - Centro congressi

- H: mc.12.800

Sistemazione territorio

- suddiviso in unità operative.

2. Ciascuna fase deve comportare la realizzazione contestuale di opere di urbanizzazione, di impianti sportivi, di strutture accessorie, di moduli residenziali, in modo urbanisticamente e funzionalmente unitario, tale da consentire la immediata fruizione del sito attraverso una controllata e graduale utilizzazione del territorio.
3. Non è ammessa l'attuazione di fasi successive se prima non è stata portata a termine la realizzazione di quelle precedenti in misura tale da garantire la loro autonoma funzionalità. In particolare, il rilascio dell'abitabilità delle strutture residenziali nonchè l'agibilità di quelle ricettive è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonchè della quota di percorso di golf prevista dalle singole fasi.



4. Sono ammesse modifiche alla articolazione delle Fasi di intervento solo ove tali modifiche comportino anticipazioni di interventi, previsti nelle fasi successive, relativi a sistemazione del territorio, impianti sportivi, attrezzature di servizio alle attività sportive, albergo e centro congressi. Eventuali aggravii di oneri di gestione o diverse evoluzioni del mercato immobiliare in relazione all'offerta prevista non potranno determinare maggiori quantificazioni di edificazione residenziale.

3.4. – Soggetto Attuatore.

1. Per l'attuazione delle opere previste dal Piano Particolareggiato, l'Amministrazione comunale deve individuare il Soggetto Attuatore, con cui dovrà essere stipulata una apposita Convenzione, per atto pubblico, con la quale vengano disciplinati e siano precisati:
 - a) i termini per l'inizio dei lavori, le successive scadenze per la loro realizzazione ed ultimazione e le relative garanzie;
 - b) i programmi insediativi ed occupazionali in relazione al coinvolgimento della comunità locale;
 - c) gli oneri posti a carico del concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza;
 - d) le modalità e i tempi per la dismissione delle aree destinate a servizi pubblici;
 - e) i modi e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, con riguardo al collegamento con gli interventi, con i servizi e con le infrastrutture;
 - f) la determinazione degli oneri di urbanizzazione e delle relative garanzie o i tempi della corresponsione finanziaria della eventuale monetizzazione delle infrastrutture primarie, secondarie ed indotte;
 - g) il rilascio dell'abitabilità di ogni nucleo residenziale è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e della parte di percorso di golf prevista dalle singole fasi.
 - h) le condizioni socio-economiche e gestionali per la realizzazione e conduzione degli impianti sportivi;
 - i) le modalità di uso pubblico degli impianti;
 - l) le condizioni per gli eventuali trasferimenti successivi delle proprietà o del diritto di superficie e di uso pubblico.



4. Vincoli.

4.1. - L'attuazione delle previsioni di Piano nell'area turistico-sportiva è subordinata al rispetto dei vincoli di tutela:

a) culturale:

- zone di particolare interesse ambientale, ai sensi del D.L.vo 490/99 in riferimento ai punti c), g) dell'art. 146
- m. 150 dalle sponde o piede degli argini del torrente Strona
- territori coperti da foreste o boschi.

b) ecologica:

- vincoli idrogeologici (art.30 L.R. 56/77)
- rispetto delle sponde dei torrenti (art.29 L.R. 56/77)
- rispetto attorno alle prese degli acquedotti e agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 e D.P.R. 24.05.88 n.236)

c) funzionale:

- fasce e zone di rispetto dai nastri o dagli incroci stradali (art.27 L.R. 56/77 - D.P.R. 16.12.92 n:495 - D.P.R. 26.04.93. n.147)

Norme per le aree produttive agricole:

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

2. Prescrizioni.

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

2.0.1. Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art.25 della L.R. 56/77.

2.0.2. In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

2.0.3. Nelle aree H valgono, inoltre, le norme di attuazione per la zonizzazione vitivinicola, riportate nel presente articolo in riferimento agli elaborati complementari:

Tav. n. 10 - Uso del suolo ai fini agricoli e forestali

scala 1:5000

Tav. n. 11 - Zonizzazione forestale

scala 1:5000

Tav. n. 12 - Vocazione viticola del territorio

scala 1:5000

Tav. n. 13 - Zonizzazione vitivinicola

scala 1:5000

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

s : servizi pubblici;

ss: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza esistente;

g : impianti di interesse generale.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art.25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi nei casi di cui al punto **D6**).

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola.

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.

D6 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 20 delle presenti norme.



D7 - Gli edifici:

- rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;
- rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G. o non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;
- non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

anche se non individuati come tali nelle tavole, possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui al punto **C2**; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati; in caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

2.2. - Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione per gli edifici esistenti; ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree **HI**, ove sono ammesse solo interventi per attività di tipo vinicolo.

I2 - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

I3 - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

I4 - L'apertura di cave per l'estrazione di materiale lapideo incoerente potrà avvenire solo entro l'alveo del fiume Sesia e del torrente Strona, previe tutte le prescritte autorizzazioni di legge.

L'attività estrattiva di argilla relativa alle fornaci esistenti può svolgersi previa convenzione con il Comune per l'individuazione delle aree e per garanzia del rispetto delle norme della L.R. 69/78.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del volume residenziale preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale e per gli immobili non classificati tra i beni culturali; tali interventi sono concedibili "una tantum", qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto **C2** e potranno beneficiare di quanto previsto al punto **D3**.

C2 - Sono consentiti adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge, negli interventi di ristrutturazione, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente; è altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto **D5**, per la realizzazione di un alloggio o per ampliamenti di singoli alloggi se preesistenti, con unico accesso e senza modificarne il numero; le chiusure devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm.20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto **C1**.

C3 - Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R.56/77, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria:

- 1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
- 2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire. In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc.1.500.

b) Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%;

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

d) Distanza da fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate e a m.3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.

e) Piani fuori terra: 2.

f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m.7,50.



- g)** Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art.25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:
il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo); la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km.5; le classi di coltura; il trasferimento delle cubature.
- h)** Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire, del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.
- i)** L'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, è ammessa semprechè la superficie, senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione, costituisca almeno il 60% della intera superficie utilizzata.

C4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- a)** rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali;
- b)** distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m.5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati;
- c)** distanze minime da pareti finestrate di edifici: m.10,00; in aderenza o a m.3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box);
- d)** altezza massima di edificazione fuori terra: m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m.5,00;
- e)** allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G.;



- f1)** allevamenti a carattere familiare: un massimo di 2 bovini, 2 equini, 2 suini, 4 ovini, 10 avicoli, 10 conigli; è ammessa la presenza contemporanea di non più di 20 capi ed in tale evenienza gli animali di media e grossa taglia non devono superare il numero di 4:
- m.10,00 dalle abitazioni di terzi;
- f2)** allevamenti a basso impatto igienico sanitario: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:
- m. 50,00 dalle abitazioni di terzi;
- m. 20,00 dall'abitazione del proprietario;
- f3)** allevamenti a medio impatto igienico sanitario: un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:
- m. 100,00 dalle abitazioni di terzi;
- m. 20,00 dall'abitazione del proprietario;
- f4)** allevamenti ad alto impatto igienico sanitario: capi in numero superiore ai limiti previsti per il medio impatto igienico sanitario:
- m. 200,00 dalle abitazioni di terzi;
- m. 20,00 dall'abitazione del proprietario;
- f5)** concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25.00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56;
- g)** le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.
Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-approvvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km.5 dal centro aziendale.
- h)** le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere:
- altezza minima interna di m.3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari a 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di mc.10 per capi animali bovini e mc. 2,50 per suini, esclusi animali di bassa corte;
- pavimento di adeguata pendenza, ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle acque luride, confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili;
- pareti impermeabilizzate fino all'altezza di m.2,00; le parti restanti ed il soffitto rinzaffati ed imbiancati a calce;



- rastrelliere, mangiatoie e abbeveratoi in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;
- approvvigionamento idrico mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa;
- l'illuminazione artificiale assicurata da energia elettrica;
- concimaie, pozzi neri, pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, posti lontano da prese di acqua potabile non meno di m.200 e dalle abitazioni non meno di m.20.
- lo scolo dei liquami assicurato, previo trattamento e depurazione, con appositi impianti, le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge n. 319/76 e dalle Leggi Regionali;

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

- i) le distanze valgono anche per il caso inverso di nuova costruzione di case sparse rurali nei confronti di ricoveri animali esistenti;
- l) Non è ammessa la costruzione di attrezzature per gli allevamenti industriali intensivi, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art.25 L.R. 56/77, e di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente.

C5 - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti **C3** e **C4**; sono ammessi bassi fabbricati di deposito attrezzi agricoli e attrezzature per attività di tipo vinicolo; sono esclusi capannoni o simili.

C6 - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m.100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

C7 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

- C8** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unica permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto **C2** e **C3** a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- C9** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.
- C10** - Per le serre e i tunnel valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 30%; distanza minima dai confini: m.5,00 per le serre; m.3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- C11** - Indipendentemente dall'esistenza di una azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, anche a servizio di edifici residenziali esistenti, per ricovero attrezzi agricoli o per box auto, aventi superficie non superiore a mq. 25,00. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 1.000 e debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde. Nel caso di interventi su fondi limitrofi, le quantità definite non si ritengono accorpabili.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;

Q4 - Assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;

Q5 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - In sede di rilascio della Permesso di costruire si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Q8 - Per il recupero dei cascinali esistenti valgono le prescrizioni relative agli insediamenti di carattere ambientale e documentario di cui all'art. 19 punto 2.4..

Q9 - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

Q10 - I ricoveri per gli attrezzi agricoli devono essere realizzati, secondo le prescrizioni di cui all'art.4 punto 2.7., senza platea di pavimento in cemento.

Q11 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - **Q28** dell'art.19 delle presenti norme.

Q12 - Non è ammessa l'utilizzazione di prefabbricati normalmente impiegati per la realizzazione di fabbricati industriali; il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente, con tetti a due falde in cotto e pareti in muratura di mattoni.

Q13 - In Comune di Sizzano e limitrofi è tradizionale la coltivazione dell'amarena da frutto (*Prunus vulgaris*). La coltivazione avveniva ed avviene per piante isolate o in filare. Le piante superstiti conservano elevato valore dal punto di vista storico e dal punto di vista paesaggistico per l'interruzione della monotonia fisionomica del territorio e per la spettacolare fioritura primaverile. Sotto il profilo agronomico sono presenti cloni colturali di sicuro interesse conservazionistico. In tutto il territorio comunale sono poste sotto vincolo le piante di amarena da frutto il cui abbattimento potrà essere effettuato solo previa autorizzazione.



2.4.3. Norme per la “zonizzazione vitivinicola” (a cura del doti agr. Giuseppe Bruno)

Q14 - Zonizzazione vitivinicola

In merito alle “*aree con strutture colturali di forte dominanza paesistica*” (art. 11 N.T.A. del P.T.R.) sono state individuate all’interno delle zone a destinazione agricola, sulla tav. 13 “zonizzazione vitivinicola” in scala 1:5000 allegata al PRG, 4 distinte aree in cui è disciplinata in maniera diversa la coltivazione della vite:

- Aree agricole di pianura
- Aree DOC di coltivazione viticola ordinaria;
- Aree DOC di coltivazione viticola di qualità;
- Aree di conservazione della memoria viticola storica.

Q14.1 - Aree agricole di pianura

Sono le aree di pianura poste ad ovest della Strada Statale della Valsesia. Anche se comprese nel territorio amministrativo del comune di Sizzano, sono identificabili come “fondovalle” e raggruppano le superfici meno vocate per giacitura, esposizione, natura dei terreni e condizioni microclimatiche.

Pertanto, come riportato nei disciplinari DOC per i vini, tali aree sono da considerarsi non idonee all’iscrizione all’albo dei vigneti DOC.

In tali aree è consentita l’attività agricola e l’impianto di vigneti solo ad uso familiare di superficie inferiore a 1.000 mq.

Q14.2 - Aree DOC di coltivazione viticola ordinaria

Sono le aree DOC di collina ubicate nel territorio comunale posto ad est della Strada Statale della Valsesia. Per queste aree vige la normativa di riferimento delineata dai disciplinari di produzione.

Q14.3 - Aree DOC di coltivazione viticola di qualità

Sono aree collinari fortemente vocate alla viticoltura di qualità. Raggruppano le aree tradizionalmente interessate dalla coltivazione della vite, ottimali per giacitura, esposizione, natura dei terreni e condizioni microclimatiche.

In tali aree è favorito il cambiamento d’uso del suolo ai fini del reimpianto o della messa a dimora di nuovi vigneti.

In tali aree è vietata la coltivazione del Pioppo e l’arboricoltura da legno.

Nelle tare di pertinenza al vigneto (rive, scarpate, spazi incolti, ecc..) è obbligatoria l’eliminazione delle infestanti arboree ed arbustive.

In caso di dismissione colturale di superficie coltivata è fatto obbligo di mantenere il terreno sgombero dalla reinvasione boschiva.



Q14.4 - Aree di conservazione della MEMORIA viticola storica

Sono aree al cui interno è tutelata la storicità della coltivazione e delle forme di allevamento tradizionali.

Per forme di allevamento tradizionali si intendono forme in uso nel passato ed ancora oggi sporadicamente sopravvissute. Sono basate sullo sviluppo tridimensionale della vite o del gruppo di viti a dimora in un'unica buca d'impianto. Fra le tante il più emblematico è il quadretto semplice o Maggiorino.

Il Comune provvederà ad istituire un albo dei vigneti storici presenti all'interno dell'area delimitata e alla messa in atto di un Regolamento comunale. All'albo verranno iscritti su richiesta dei proprietari o dei conduttori, vigneti già esistenti o di nuovo impianto da coltivare secondo le modalità previste dal Regolamento comunale.

Il Comune provvederà a descrivere e codificare le forme di allevamento tradizionali. L'iscrizione dovrà essere approvata dalla commissione comunale preposta.

Q14.4.1 - Vigneti storici

Possono essere iscritti all'albo dei vigneti storici gli impianti che conservano le forme di allevamento tradizionale presenti nelle aree individuate dal P.R.G., anche quelli di nuovo impianti di cui al punto Q14.4.2.

Q14.4.2 - Modalità esecutive consentite

Possono essere iscritti all'albo dei vigneti storici i nuovi impianti eseguiti secondo la normativa DOC vigente che riservano il 5% della superficie alla realizzazione ed alla conservazione delle forme di allevamento tradizionali e degli elementi che li caratterizzano.

Sono considerati caratterizzanti della viticoltura storica i sistemi di allevamento, i sestri di impianto e gli elementi che li compongono, come i pali di sostegno (di castagno o robinia) i salici da vimini, la fossa di raccolta dell'acqua per i trattamenti fitoitrici, le siepi di delimitazione di proprietà e le vasche cilindriche in cemento per la preparazione della poltiglia bordolese.

Nel territorio comunale di Sizzano sono considerate forme di allevamento tradizionali le seguenti:

- Il Quadretto semplice o Maggiorino;
- Il Quadretto composto;
- Il sistema Farese;
- Il sistema a "V";
- La topietta "Romagnanese".



Q15 - Tutela dall'erosione e tutela della fertilità dei suoli

Gli impianti con giacitura declive con inclinazione superiore al 10 % e tutti i progetti di vigneti che prevedono movimenti terra all'impianto devono sottoporre apposito elaborato tecnico all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Q16 - Tutela paesaggistica delle aree a vigneto

Q16.1 - Strade acciottolate

Nell'area collinare del territorio comunale sono poste sotto vincolo di mantenimento tutte le strade acciottolate.

Q16.2 - Sistemazioni idraulico-agrarie

Nelle aree di cui ai punti Q14..3 e Q14..4 gli elementi costruttivi delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, muri di contenimento, canali di smaltimento idrico, opere di drenaggio, ecc.) devono essere realizzate secondo le regole dell'ingegneria naturalistica e con l'impiego di materiali tradizionali locali.

Q16.3 - Siepi

Nelle aree di cui ai punti Q14..3 e Q14..4 le delimitazioni di proprietà o di recinzione del vigneto dovranno essere fatte con siepi vive mantenute ad altezza non superiore a 1,5 m, non è consentito l'utilizzo di reti metalliche.

Sono tradizionali in zona le siepi formate dalle seguenti specie:

- Bosso (*Buxus sempervirens* L.)
- Biancospino (*Crataegus monogyna* Jacq.);
- Prugnolo (*Prunus spinosa* L.);
- Tasso (*Taxus bacata* L.)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare* L. – *Ligustrum lucidum* L.)



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto **C1**, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo; - i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio della Permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;
l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

3.2. Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

3.3. La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto **C4**, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda per almeno 10 anni, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto **C5**.



4. Vincoli.

4.1. 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 1.3., 2, e 3 dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.1 e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L.vo 490/99, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

4.4. Per le distanze di rispetto alla viabilità vale quanto espresso negli artt. 33, 35 e 15 delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

- Norme per aree funzionali ambientali:**
- **di tutela per interesse storico monumentale**
 - **di pregio paesistico, naturalistico**
 - **di tutela per interesse archeologico**
 - **per ambiti urbani e pedonali**
 - **per ambiti boscati**
 - **per giardini e verde privato**

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, archeologico, per verde privato o parco pubblico, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

FA.T: di tutela per interesse storico monumentale o per pregio paesistico, naturalistico;

FA.A: di tutela per interesse archeologico;

FA.U: per ambiti urbani e pedonali;

FA.B: per ambiti boscati; distinti in boschi che presentano i requisiti di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e boschi privi di tali requisiti;

FA.G: per giardini e verde privato; FAGs attività di pesca sportiva;

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

FA.T: sv: servizi per verde pubblico;

sc: servizi di interesse comune;

r: residenza esistente;

h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate,

FA.A: attività archeologiche, scientifiche e didattiche;

FA.U: tp: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;

FA.B: h : attività agricola forestale di tutela

FA.G: h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate,



D2 - Sono considerate compatibili:

- FA.T: si: servizi per l'istruzione;
td: attività direzionali;
tr: attività ricettive e pubblici esercizi limitatamente a bar e ristoranti;
tg: attività ricettive, ricreative e agrituristiche.
- FA.U: sv: servizi per verde pubblico
sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
- FA.B: sv: servizi per verde pubblico
sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
- FA.Gs: ts attività di pesca sportiva

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi nelle sole aree FA.T avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, riqualificazione formale.

I2 - Gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art.24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.L.vo 490/99, possono essere oggetto solo di restauro o *risanamento conservativo* subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

I3 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete. Nell'area boscata sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili. E' prevista inoltre la possibilità di installare altane per l'esercizio faunistico – venatorio previo assenso comunale nel rispetto della vigente normativa.

I4 - Nelle aree perimetrate come preesistenze archeologiche ogni intervento è soggetto alla supervisione della Soprintendenza Archeologica del Piemonte. **Nell'ottica della salvaguardia delle aree a rischio archeologico e dei siti con potenzialità di ritrovamenti archeologici, nelle zone interessate da eventuali ritrovamenti sporadici - ancorchè non delimitate cartograficamente come aree FA.A - gli interventi ammissibili dovranno essere sottoposti a controllo/supervisione da parte della Soprintendenza Archeologica.**

I5. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli.

Solo ed esclusivamente per realizzare spazi di parcheggio e/o box pertinenziali di edifici esistenti (localizzati in altri lotti di proprietà limitrofi azionati RS e RE, e nell'impossibilità dimostrata di poterli ivi realizzare) possono essere ammessi fabbricati accessori a tale scopo adibiti, nel rispetto dei seguenti parametri:



- *h max 3,00 ml;*
- *RC (Rapporto di Copertura): non superiore al 10% dell'area in disponibilità azzonata come "giardini / verde privato", con un minimo comunque ammesso di 15 mq, ed un max di 300 mq per lotti superiori a 3.000 mq;*
- *da realizzarsi preferibilmente in muratura, con esclusione categorica di prefabbricati in lamiera, nel rispetto delle caratteristiche tipologico-formali degli edifici del contesto edilizio/urbanistico.*

I6 – Per l'area FA.Gs, dedicata ad attività per la pesca sportiva si applicano le norme del P.P., con contestuale variante di P.R.G., adottato con D.C.C. n. 40 del 27.10.1999 e approvato con D.G.R. n. 18-29973 del 2.5.2000, vigente all'adozione del presente P.R.G., allegate per stralcio alla fine del capitolo.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – Nelle aree FA.G di verde privato è ammessa la formazione di bassi fabbricati in legno, con tetto a due falde, per ricovero attrezzi agricoli.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici monumentali per usi sociali plurifunzionali e per servizi.

Q3 - Assetto tipologico per edifici abitativi esistenti.

Q4 - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative e per attività agrituristiche.

Q5 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune.

Q6 - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q7 - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

Q8 - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.



2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti nell'ambito delle aree a verde urbano, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali. Nelle aree boscate sono ammessi gli interventi consentiti dalla norma di Polizia Forestale.

Q10 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q16 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

Q11 - Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a paletti in ferro, su plinti isolati, per una altezza di m.1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.

3. Condizioni.

3.1. Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto **Q8**, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

3.2. - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L.vo 490/99.

4. Vincoli.

4.1. 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., 1.3., 1.4., ecologica di cui ai punti 2.1., 2.2. e 2.3. e funzionali di cui ai punti 3.1., 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.



Allegato Norme di Attuazione area FA.Gs – Piano Particolareggiato Pesca Sportiva.

~~A titolo di documentazione si riportano stralci significativi della normativa vigente per il P.P. Pesca Sportiva, approvato con D.C.C. n. del~~

Anche alla scadenza del Piano Particolareggiato vigono sull'area le seguenti norme

La localizzazione e l'organizzazione interna del P.P., garantiscono la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria atte al conseguimento di idonee condizioni svolgimento delle attività sportive, ricreative, culturali connesse con destinazione d'uso, alla salvaguardia ambientale e alle misure anti-inquinamento, nonché idonea viabilità interna ed adeguata disponibilità idrica ed energetica.

Le aree edificabili sono destinate per insediamenti che riguardano le attività di carattere sportivo e ricreativo, attinenti e/o collaterali alla pesca sportiva, e di salvaguardia e valorizzazione di biotopi naturali ed artificiali, escluso ogni altro uso.

A specificazione di quanto sopra si precisa che sono ammessi edifici solo per attività attinenti alle destinazioni d'uso principali definite dal P.P.; sono ammessi bassi fabbricati, singoli o a schiera solo se attinenti alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto.

Norme generali

1. Le consistenze quantitative edificabili sono ammesse secondo i seguenti valori numerici assoluti:

- superficie coperta:	bar, uffici, servizi, sala riunioni, magazzino:	mq. 260
	tettoie:	<u>mq. 300</u>
	totale superficie coperta:	mq. 560
- volume:	mq.260 x h.m.6,00 =	mc. 1.560

2. L'altezza massima dei fabbricati, misurata dal piano del terreno all'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile per le abitazioni o al colmo della copertura per altre destinazioni, e' fissata in m. 6,00.

3. La distanza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dai confini, e' pari ad 1/2 dell'altezza del fronte dell'edificio, con il minimo di 5 m. Questa distanza può essere inferiore alle precedenti misure nel caso che il confinante accetti il necessario vincolo sulla sua proprietà, con atto notarile trascritto anche a favore del Comune.

4. La distanza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti da altri edifici deve essere pari all'altezza dell'edificio più' alto, con il minimo di m.10. La distanza tra due pareti d'ambito di uno stesso edificio di cui almeno una finestrata deve sempre essere pari all'altezza della più alta, con il minimo di 10 m.

5. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze dal ciglio della strada:

- 5 m. per lato, strade larghe fino a 7 m.
 - 7.5 m. per lato, per strade larghe da 7m. a 15 m.
- Tali norme valgono per tutte le strade aperte al pubblico passaggio.

6. La costruzione di nuove strade private aperte al pubblico passaggio o l'apertura al pubblico passaggio di strade esistenti e' subordinata all'autorizzazione Comunale. Tali strade dovranno avere larghezza di carreggiata utile non inferiore a ml. 6.00 sempreche' sia mantenuta una distanza di almeno ml. 10.00 fra fronti dei fabbricati antistanti.

Esse dovranno essere sistemate a cura e spese dei proprietari frontisti. Per sistemazione si intende: pavimentazioni della carreggiata, illuminazione, scarichi per le acque sia bianche che nere.

Le modalita' di esecuzione saranno prescritte dal Comune.



7. Parte del terreno interessato dall'intervento deve essere destinato a verde, attraverso sistemazione a giardino o ad area attrezzata per il gioco dei bambini. La quantità da riservare a verde privato e' computata nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mq. di solaio lordo.

8. Debbono inoltre essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura minima non inferiore alle seguenti quantita' in relazione alla destinazione d'uso:

- residenza: 1.5 mq. ogni 5 mq. di solaio lordo abitabile;
- bar, ristoranti, circoli, spettacoli: 2 mq. ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento coperto o scoperto;
- impianti sportivi, ricreativi e campeggi: 1 mq. ogni 1 mq. di area utilizzata.

9. Nelle fasce e zone di rispetto previste. non sono ammesse nuove costruzioni ne ampliamenti. Sono ammesse tuttavia la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici anche attrezzati, coltivazioni agricole, colture arboree, impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per erogazione di pubblici servizi.

Negli edifici rurali sono consentiti gli ampliamenti di cui al penultimo comma dell'art.27 L.R. n.56/77.

10. L'innesto della viabilità interna al P.P. con quella comunale deve essere convenientemente attrezzato e avere larghezza e profondità adeguate a consentire agevole scorrimento del traffico e comunque non superiori in larghezza a 10 m.

12. Le recinzioni sono ammesse fino ad un'altezza di m. 2.00 con eventuale parte piena avente altezza massima di m. 0.20 e soprastante griglia trasparente; le recinzioni permanenti o mobili o provvisorie, dovranno rispettare la distanza minima di m. 3 dall'asse della strada comunale o vicinale o privata su cui prospettano, salvo maggiori arretramenti richiesti dagli allineamenti preesistenti o dai progetti di nuovi lavori relativi alle strade stesse.

Norme specifiche per la realizzazione degli interventi

1. Essendo i laghi di cava punti di potenziale inquinamento della falda acquifera sotterranea, per i nuovi punti di prelievo di acqua potabile (ad esempio i pozzi) si deve rispettare una distanza minima pari al percorso delle acque nel tempo di 50 giorni circa, con un minimo di 200 ml. misurati dalla sommita' della sponda dell'invaso.

2. La richiesta di apertura di pozzi, all'interno del P.P., per l'approvvigionamento idrico non potabile, dovra' essere corredata da relazione idro-geologica comprovante la non interferenza con altri eventuali pozzi gia' esistenti, l'effettiva possibilita' di realizzazione senza danno per l'intera area.

3. Le sponde del lago dovranno trovarsi ad una distanza minima di 15 m. dai confini di proprieta'.

4. Nei casi in cui le fasce di rispetto richieste si trovino comprese all'interno delle fasce di rispetto dovute alle attivita' previste dal P.P., le loro modalita' di utilizzo sono subordinate alle prescrizioni dettate dalle esigenze di quest'ultimo.

5. E' richiesta una fascia di rispetto di almeno 5 m. a perimetro dell'area riservata ad eventuale impianto GPL.

6. Al fine di ridurre l'impatto visivo e acustico nonche' il possibile inquinamento da gas di scarico, le aree a parcheggio dovranno essere collocate a distanza non inferiore a 20 m. da corpi o corsi d'acqua e dalle zone adibite a pic-nic; inoltre attorno ad esse dovranno essere disposte opportune cortine verdi costituite da essenze arboree o arbustive di profondita' minima di 5 m.



7. L'accesso all'area dovrà essere possibile oltre che con infrastrutture viarie e strade, anche mediante piste ciclabili e pedonali. Sarà opportuno, di conseguenza prevedere una zona specifica per la sosta dei cicli.

8. Recinzioni o altre limitazioni all'accessibilità dell'area o delle strutture, saranno consentite soltanto dove sia necessario garantire la sicurezza delle persone, il mantenimento delle condizioni ecologiche dell'invaso e la privacy della residenza dei gestori.

9. L'impianto privato di depurazione degli eventuali scarichi civili o ad essi assimilabili, da illustrare nel progetto dell'insediamento, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella normativa vigente al momento dell'esecuzione dell'opera.

Lo smaltimento dei liquami può prevedere la possibilità di un loro utilizzo in ambito agricolo.

Gli scarichi fognari per insediamenti di qualsiasi tipo esterni al P.P. dovranno trovarsi ad una distanza non inferiore a 200 m. dell'invaso lacustre, misurata dalla sommità delle sue sponde.

10. È fatto divieto assoluto di riversare nelle acque del lago e del fosso Fontanone gli scarichi fognari derivanti dalle attività svolgentesi all'interno del P.P.

11. Sono da considerarsi di rispetto e perciò inedificabili, le zone immediatamente adiacenti al fosso denominato Fontanone entro i 3 m. misurati a partire dalla sommità degli argini dello stesso. In essa fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di opere di sistemazione che possano pregiudicare la conservazione dello stato attuale del corso d'acqua a danno del valore paesistico del luogo (es. tombinatura dei fossi), così come la pavimentazione artificiale di sentieri ed aree attrezzate per attività ricreative e sportive di cui al presente P.P.

12. La cortina boschiva esistente ai margini del fosso Fontanone dovrà essere conservata, integrata e sostituita secondo le indicazioni progettuali dello "Studio tecnico geologico della cava", prevedendo all'interno di ulteriori impianti arborei esclusivamente sentieri pedonali.

13. Dovrà essere possibile l'approvvigionamento di acqua dall'invaso per scopi pubblici quale ad esempio il servizio antincendio, effettuabile mediante pesca diretta dallo specchio d'acqua oppure attraverso apposito pozzetto con prese per le pompe.

14. L'area del recinto zoologico è destinata alla custodia di animali principalmente da cortile, senza previsione di costruzioni di ricovero se non di piccoli "ripari" aperti in legno.

Tali animali devono essere custoditi come elemento di attrazione in funzione ricreativa, compatibile con la gestione dell'impianto sportivo, escludendo ogni diversificazione di allevamento o di stabulazione.

15. Per l'assetto qualitativo degli interventi ammessi si devono osservare le indicazioni tipologiche degli articoli 1, 2, 3 e 4 dell'allegato "D", come anche le indicazioni dello "Studio tecnico geologico della cava" alla tavola n.7, particolari costruttivi, che hanno carattere prescrittivo; i contenuti delle schede esemplificative, dello stesso allegato "D", non hanno carattere prescrittivo ma di indirizzo nella scelta e nelle valutazioni dei progetti esecutivi.

Norme specifiche per la realizzazione e l'utilizzo del lago di cava

1. Prescrizioni tecniche particolari per la coltivazione di cava:

- 1.1. L'esecuzione dei lavori di coltivazione è autorizzata nei seguenti mappali: Foglio n. 18 pp.ce.: 11 - 21 - 20;
- 1.2. la massima profondità degli scavi non deve essere maggiore di 10 m rispetto al piano campagna, corrispondente alla quota assoluta 208 m;
- 1.3. l'area di cava deve essere completamente recintata con rete metallica di altezza non inferiore a 2 m;



- 1.4. deve essere assolutamente vietato l'emungimento delle acque di falda al fine di ottenere un abbassamento del loro livello medio;
- 1.5. la profilatura delle scarpate soprafalda al confine dell'area autorizzata deve essere eseguita con mezzi meccanici semoventi con il progredire della coltivazione e comunque prima dell'approfondimento dello scavo sotto la falda freatica nel settore interessato;
- 1.6. la profilatura delle scarpate nella configurazione finale deve essere ottenuta esclusivamente con materiale in posto, senza riporto di materiali rimaneggiati;
- 1.7. le sponde, al fine di garantirne la stabilità a tempo indefinito ed assicurare il recupero ambientale, devono essere orientativamente profilate (fatte salve le specifiche progettazioni, che definiranno puntualmente l'uso di tali sponde) secondo la geometria indicata
 - scarpata fuori falda con inclinazione non superiore a 30° sessagesimali;
 - piano orizzontale di larghezza non inferiore a 3 m posto a quota immediatamente superiore alla massima escursione della falda;
 - piano con pendenza 1/5 avente larghezza in pianta di 3 m, posto in corrispondenza delle quote di escursione della falda;
 - scarpata sottofalda con inclinazione non superiore a 25° sessagesimali;
- 1.8. devono essere posti capisaldi quotati in numero non inferiore a 5 (cinque) ubicando i medesimi in posizione idonea per consentire il controllo dell'evoluzione dei lavori di scavo, entro 30 giorni dall'autorizzazione dovrà essere trasmessa all'Assessorato Cave e all'Amministrazione Comunale planimetria con l'esatta ubicazione e la quota di ogni caposaldo;
- 1.9. la coltivazione deve avvenire per il resto come da progetto presentato dello "Studio tecnico geologico della cava" allegato al P.P.;
- 1.10. l'esecutore è tenuto a inviare la documentazione di controllo e monitoraggio nei modi e nei tempi previsti nell'allegato A, al parere della Commissione consultiva dell'Assessorato alle Cave e Torbiere della Regione Piemonte, "Normativa tecnica relativa ai monitoraggi dei livelli freatici, della qualità delle acque in cava, ai rilievi topografici, batimetrici ed aerofotogrammetrici e di controllo ambientale", che allegato alla Relazione Integrativa di P.P., e costituisce norma di attuazione dello stesso.

2. Prescrizioni tecniche particolari per il recupero ambientale:

- 2.1. il terreno vegetale della potenza media di 80 cm deve essere accantonato nelle immediate vicinanze dello scavo per essere reimpiegato in fase di recupero ambientale e di riuso del sito estrattivo; sugli accumuli di terreno vegetale, opportunamente predisposti con spessori massimi di 3 m dovranno essere eseguite semine protettive;
- 2.2. l'impiego per usi diversi di eventuali quantitativi di terreno vegetale, eccedente la necessità di recupero ambientale, deve essere concordato con l'amministrazione Comunale;
- 2.3. le aree emerse devono essere rimboschite a mezzo dell'impianto delle specie arbustive ed arboree previste, secondo le modalità indicate nel progetto dello "Studio tecnico geologico della cava" allegato al P.P.;
- 2.4. in tutte le fasce di rispetto, individuate nel progetto, è vietato ogni utilizzo agricolo del suolo, tali fasce devono essere boscate come previsto nel progetto dello "Studio tecnico geologico della cava" allegato al P.P.; a questo proposito la fascia di rispetto deve interessare anche la particella n. 20 F. 18;
- 2.5. tutte le piante devono essere messe a dimora seguendo le modalità di esecuzione previste nel progetto dello "Studio tecnico geologico della cava" allegato al P.P. e comunque secondo le buone norme della tecnica agronomico-forestale;
- 2.6. per tutti gli impianti di cui sopra devono essere rispettati i sestri d'impianto previsti in progetto con l'accortezza già indicata di porre le piantine a gruppi e a distanze non geometriche.



3. Criteri costruttivi di carattere generale

3.1. Regolazione dei rapporti tra lago di cava e falda freatica:

a - Per ridurre al minimo la perturbazione esercitata dal lago nei confronti della falda (dovuta allo scambio di acqua tra lago e falda), a parità di forma e di superficie dello stesso, è consigliabile che l'asse maggiore sia disposto ortogonalmente alla direzione di flusso della falda; a parità di superficie e di disposizione degli assi, è inoltre necessario che il rapporto tra asse maggiore e asse minore sia il più possibile alto, ossia la forma del lago il più possibile allungata.

b - Al fine di minimizzare l'evaporazione dell'acqua del bacino è opportuno prevedere che esso abbia dimensioni limitate e una maggior estensione in profondità.

3.2. Sistemazione delle sponde:

a - È da preferirsi un tracciato delle sponde di tipo mosso con numerose insenature di diverse dimensioni ed eventualmente una o più isole.

Le sponde possono essere di tipo normale, con specchio d'acqua superficiale o profondo, oppure piatte. La copertura vegetale sulle sponde

normali con specchio profondo può essere continua o interrotta.

Il tipo di sponda scoscesa, con terreni compatti, può essere prevista solo in presenza di adeguate misure di sicurezza contro l'erosione e le frane.

Gli spigoli delle scarpate devono essere arrotondati.

Con scarpate alte si devono disporre banchine alla distanza di 5m.

b - Dal punto di vista statico, le scarpate possono essere considerate stabili con le seguenti pendenze massime:- ghiaia e sabbia: 1:1.5 - terreni coerenti e misti: 1:2

Di regola la vegetazione da collocarsi sopra lo specchio d'acqua segue la progressione procedendo dal basso verso l'alto: canneti, piante di legno dolce, piante di legno duro.

La fascia delle sponde battuta dalle onde deve essere particolarmente assicurata (ad es. con canne piantate sotto lo specchio d'acqua). Le condizioni ideali per lo sviluppo del canneto si verificano con pendenza 1:10 e rive piatte e larghe; le condizioni limite corrispondono ad una sistemazione con banchine larghe almeno 1,5 m e scarpate intermedie con pendenza 1:3.

Utili al consolidamento delle rive sono anche le piante collocate immediatamente sopra lo specchio d'acqua (ad es. ontani e salici).

c - In adiacenza al canneto, è opportuno ricorrere ad una sistemazione con prato erboso, per evitare l'inquinamento del lago con foglie di arbusti ed alberi.

Una cortina di aghifoglie larga 30 m. attorno al lago può essere utile per tenere lontane le foglie provenienti dai boschi vicini.

Le acque che colano dai terreni adiacenti devono essere raccolte e allontanate in un fosso disposto in cima alla scarpata attorno al lago, per evitare erosioni di sponda e inquinamenti.

d - È possibile l'utilizzo delle sponde per scopi agricoli o forestali.

3.3. Conservazione di condizioni oligotrofiche:

a - Prima della escavazione, soprattutto con sistemi che lavorano in acqua, la terra di coltura deve essere asportata per evitare che dalle sponde del lago cada nel corpo d'acqua, fertilizzandolo. L'ampiezza della superficie da asportare dipende dal livello di falda acquifera e dai sistemi di escavazione utilizzati.

b - Al di sotto del livello massimo dello specchio d'acqua non dovrebbe essere mai stesa terra di coltura e solo eccezionalmente cappellaccio (terra di copertura). In tal modo si riduce al minimo l'eutrofizzazione del corpo d'acqua e si assicurano superfici di ghiaia pulita alle associazioni vegetali pioniere ed agli uccelli acquatici, formando biotopi interessanti.

c - Se la cava confina con superfici di intensa utilizzazione agricola, il corpo d'acqua deve essere difeso dalla caduta di eventuali particelle di concime trasportate da vento e pioggia, ad esempio predisponendo una cintura di cespugli.

d - Allo scopo di una difesa dal contatto con acque correnti eutrofe che attraversano il terreno da cavare, è opportuno inalveare queste ultime in canalizzazioni circumlacuali che costituiscono anche una barriera protettiva nei confronti delle acque che colano dai terreni circostanti.



Criteria costruttivi specifici per le diverse utilizzazioni dell'invaso e delle sue rive.

4.1. Premessa.

- L'utilizzazione prevalente dell'invaso e delle sue rive e' costituita dall'attivita' di pesca sportiva.
- In considerazione del fatto che i laghi di cava rappresentano ambienti favorevoli alla formazione di biotopi artificiali, ossia zone di rigenerazione ecologica e di rifugio per speci rare e minacciate, si ritiene opportuno riservare a tale funzione almeno il 2% dell'area occupata dall'invaso. Tale zona puo' essere costituita da una o piu' isole ricavate durante la fase di coltivazione della cava.
- Sono ammesse, inoltre, quali utilizzazioni secondarie - ferma restando la percentuale riservata alla creazione di biotopi artificiali - il pic-nic, l'escursionismo e sport nautici non agonistici, solo se soddisfatte condizioni di compatibilita' reciproca con l'attivita' primaria, espresse a seguire attraverso gli aspetti costruttivi specifici.

4.2. Utilizzazione ricreativa dell'invaso e delle rive.

a - Pesca sportiva:

La superficie del lago deve essere non inferiore a 1.0 ha e non superiore a 4.0 ha; la profondita' superiore a 2 m. su piu' della meta' dello specchio d'acqua ed in alcune zone superiore a 5m.

Le rive possono avere una conformazione di tipo normale oppure piatta.

Occorre assicurare un numero sufficiente di accessi puntuali, ad esempio con sentieri circumlacuali.

In alcuni tratti delle rive si devono realizzare zone ad insenatura con acque basse e piante a foglie galleggianti (es. ninfee) canne e giunchi, per favorire il deposito delle uova dei pesci.

b - Gioco e pic-nic:

Queste attivita' devono potersi svolgere su prato sia usufruendo di attrezzature (tettoie con tavoli, attrezzi da gioco) sia in modo "libero", potendo in ogni caso godere di buone condizioni di soleggiamento o di ombreggiamento ed essere dotate di cestini per rifiuti e panchine. Inoltre esse devono essere collocate a non meno di 25 m. dalle sponde del lago.

c - Escursioni.

Dovra' essere predisposta una rete di percorsi pedonali e ciclabili sufficientemente interconnessi per assicurare e nel contempo regolare l'accesso ai diversi luoghi dell' area interessata (specchio d'acqua, rive, tettoie, gioco delle bocce, giochi per bambini, recinto animali, ecc.).

Tali percorsi possono raggiungere una larghezza massima di 1.5 m., devono essere adeguatamente segnalati e non percorribili da autoveicoli ad eccezione di quelli per la manutenzione.

Lungo i sentieri, inoltre, devono essere previste aree per la sosta.

d - Sport nautici.

E' ammessa l'utilizzazione per sport nautici a carattere non agonistico, ma la quantita' di superficie lacustre praticabile a tale scopo e' strettamente legata e dipendente dalle scelte relative alle utilizzazioni principali.

Per tale attivita' potra' essere predisposto un molo attrezzato per l'attracco di un numero limitato di piccole imbarcazioni a remi. Non sono ammesse imbarcazioni sportive a motore, sia per la tutela del corpo d'acqua dall'inquinamento che per la difesa degli utenti dai rumori.



4.3. Utilizzazione a fini di difesa della natura.

- a. Nelle aree riservate alla creazione di biotopi artificiali non sono ammessi disturbi provenienti da utilizzazioni dei terreni adiacenti (immissione di rumori, eutrofizzazione del lago da parte dell'agricoltura).
- b. Le scarpate sott'acqua devono avere pendenza diversa, con preferenza per le superfici piatte o terrazzate, ad acque basse, che rappresentano le condizioni ideali per lo sviluppo di canneti ed in generale possono costituire zone umide alternative a quelle naturali, in via di progressiva scomparsa.
- c. Occorre evitare un'eccessiva uniformità e predominanza delle rive piatte, poiché le rive ripide sono importanti per taluni insetti ed uccelli.
- d. E' opportuno movimentare, oltre al tracciato delle rive, anche il microrilievo, per realizzare in spazi ristretti il massimo di molteplicità delle specie sia igrofile che xerofile.
- e. La zona delle sponde interessata dalle oscillazioni del livello freatico deve essere realizzata in ghiaia pulita.

Condizioni.

Ai sensi del R.D. 11/12/1933 n.1775 e' necessario richiedere regolare domanda di permesso di costruire per derivazione e utilizzazione di acque pubbliche corredata dai necessari elaborati grafici. Inoltre, ai sensi della L.R. n.4/1994, deve essere presentata domanda di autorizzazione per la ricerca di acque da falde freatiche per usi diversi da quelli domestici, prima della domanda di permesso di costruire per l'utilizzo, e oltre al progetto di massima,

Ai fini del rilascio della permesso di costruire, il richiedente e' tenuto a presentare, anche sulla base dei risultati dei lavori di ricerca, il progetto esecutivo delle opere di estrazione e l'utilizzazione delle acque rinvenute.

La realizzazione del lago e' subordinata, inoltre, all'ottenimento dell'autorizzazione regionale per l'attività di coltivazione di cave e torbiere ai sensi della legge regionale 22.11.78 n.69.

Norme per le aree funzionali di rispetto:

- per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- per viabilità e per ferrovie
- per ambiti cimiteriali e depuratori
- per elettrodotti e gasdotti
- per usi civici

0. Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art.13 L.R.U come inedificabili, sono costituite dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili. **All'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e per le aree interessate da fenomeni di dissesto idraulico ai sensi dei disposti dell'art. 9 delle NTA del PAI, sono inedificabili.**

1. In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavola del presente P.R.G., le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti;

FR.V: per viabilità;

FR.F: per ferrovie;

FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori;

FR.E: per elettrodotti e gasdotti e impianti di telecomunicazione;

FR. I: per usi civici.

FR. T: per attrezzature tecnologiche.

1.1. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.

E' fissata una fascia di rispetto di:

a – m.10 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n.523.

b - attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di 200 m dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88 e D.lgs 152/99 e D.lgs. 258/00.

La fascia dei 200 m così come identificata è una zona di rispetto primaria valida sino all'approvazione delle fasce ridefinite; con il decreto di approvazione regionale entreranno in vigore le nuove fasce di rispetto e la normativa relativa.

c - m.100 per fiumi, torrenti e canali non arginati ex art. 29 comma 1 lett .a L.R. 56/77;

d - m. 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77;



Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n. 52371904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

1.2. Per la viabilità urbana ed extraurbana.

Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

a - m.60 per autostrade extraurbane, a carreggiate indipendenti, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra (Tipo A).

b - m.30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m.10,50 (Tipo C ex art.2 D.L. 285/92);

e - m.20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m.10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art.3 c.1 n.52 D.L.285/92);

d - m:10 per le rimanenti strade (strade vicinali tipo F ex art.26 c.2 lett.e D.P.R.495/92).

1.2.1. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n.147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art.32 delle presenti Norme.

1.2.2. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1.4.68 n.1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

1.2.3. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art.28 L.R. 56/77.

1.3. Per le ferrovie.

Ai lati delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi è prevista una fascia di rispetto, da ambo i lati, di m.30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Si fa comunque riferimento ai disposti di cui al D.P.R. 753/80, in materia di polizia e sicurezza delle ferrovie.

ART. 33



1.4. Per i cimiteri e depuratori.

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

a - m.150 dai cimiteri, fatte salve le minori distanze dovute all'assetto dell'abitato esistente, come indicato nella cartografia di Piano;

b - m.100 dal perimetro di impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate.

1.5. Per gli elettrodotti di Alta Tensione.

In applicazione del D.P.R. n.1062/68, (D.P.C.M. 23.4.92) le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, dovranno osservare, fatte salve diverse distanze prescritte dalle leggi del settore, una fascia di rispetto minima dalla proiezione della linea al suolo di:

- m.10 per parte per impianti fino a 130.000 V.

Tali distanze saranno indicate dall'ENEL nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della permesso di costruire

1.6. Per i gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della permesso di costruire.

1.7. Impianti per le telecomunicazioni.

Gli impianti per le telecomunicazioni, antenne e ripetitori, a norma con la L.R.n.6 del 23.10.1989 seguono le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del D.L.vo 198/02.

1.8. Usi Civici.

Le tavole grafiche individuano con apposito perimetro le aree gravate da usi civici; esse altresì potranno essere oggetto di futura integrazione, a seguito di completamento di procedure di accertamento, senza che ciò determini variante dello strumento urbanistico.

Nelle more della definizione dell'istruttoria di accertamento e verifica demaniale dei terreni di uso civico, la destinazione d'uso delle aree gravate da usi civici ed in quelle cartografate nella Tav. 3 come "aree ad usi civici riconosciuti su cartografia catastale storica" è unicamente di tipo agro-silvo pastorale, ai sensi della vigente normativa in materia; per tali aree destinazioni d'uso diverse previste dal PRG entreranno in vigore all'atto dell'approvazione da parte del competente Settore Regionale Usi Civici ed eventuali mutamenti di destinazione d'uso.



1.9. Per riassetto territoriale.

Le aree di riassetto territoriale sono costituite dalle aree agricole H e FR ricadenti entro le classi di idoneità definite nella Relazione geologico-tecnica come Classe III, dove gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

1.9.1. Le prescrizioni fanno riferimento alla Relazione Geologico-tecnica allegata al P.R.G. e riportata all'art.39.

1.9.2. Classe IIIa): aree inedificate inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R.56/77.

1.9.3. Classe IIIb): aree edificate dove si impongono in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Sino alla realizzazione delle opere di riassetto o sino alla verifica ed il collaudo delle opere eventualmente esistenti saranno ammessi solo i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.

A condizione esclusiva che le opere previste abbiano come finalità la mitigazione del rischio idrogeologico, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:

ristrutturazione edilizia di tipo B con limitazione a volumi tecnici e funzionali;

ampliamenti limitati all'esecuzione di volumi tecnici e funzionali

; sopraelevazioni con mantenimento della superficie utile esistente

; demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile esistente

. Sono inoltre ammessi l'esecuzione di interventi accessori quali box, ricovero attrezzi, ricovero animali, etc. con rigorosa verifica della compatibilità dell'intervento secondo i dettami previsti per la classe II.

Ad interventi di riassetto eseguiti vengono mantenute le classi di edificabilità IIIb, in quanto le opere realizzate dovranno essere soggette a manutenzione periodica che ne garantisca l'efficienza, ma potranno essere realizzati i seguenti interventi:

ristrutturazioni di tipo B; completamenti, cambi di destinazione d'uso, previa verifica del "rischio totale" secondo quanto indicato dal P.A.I.

1.9.4. Classe IIIc): aree edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente. rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9.7.1908 n.445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

1.9.5. L'individuazione nelle aree normative delle Classi di idoneità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme, per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti in riferimento agli art.12 e 39 delle presenti Norme, condizionando altresì l'applicazione delle prescrizioni del presente articolo.



2.Prescrizioni.

2.0. Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h . attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità; .

D2 - Sono considerate compatibili:

sv: servizi pubblici a verde;

sp. parcheggi pubblici;

r : residenza esistente.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77;

I2 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77;

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

I4 - Attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di m. 200 dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88 e D.Lgs 152/99.

Per quei lotti che ricadono in tali fasce l'edificabilità rimane vincolata sino a quando non sarà ridefinita la zona di rispetto ai sensi del D.P.R. 236/88 e della L.R. n°22/96.

Per le edificazioni esistenti sarà possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa del dimensionamento delle fasce e di opportuno regolamento regionale che dia indicazioni sulla normativa da applicare all zone di rispetto fonti idropotabili.



2.3. Consistenza quantitativa. C

- C1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- C2** - Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- C3** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.
- C4** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art. 27 L.R. 56/77 quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole;

Q3 - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non;

Q4 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento arretrato dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km., tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 m. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

La permesso di costruire è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n.10/77.

Non è consentita l'installazione, annessa a detti impianti, di attrezzature per autolavaggio od officine meccaniche; l'area a servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m.2,00;

- gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonchè siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": (v. art.31) al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

Q5 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

3.2. Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative (L.R. 45/89 per il vincolo idrogeologico, L. 431/85 per il vincolo ambientale), mentre per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della L. 319/76 e successive integrazioni.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1.4., 2.1., 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. Si richiama in particolare il vincolo di cui ai punti 1.1. e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti del D.L.vo 490/99, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

4.4. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n.2/AGR del 31.1.90.

4.5. L'area FRs ubicata in fregio alla Roggia Cantorina ed all'area 02RN03 è destinata a verde in naturalità, con vincolo per sistemazione naturalistica e con divieto di recinzione per motivi di sicurezza.

4.6. L'area FRs ubicata in fregio alla Roggia Cantorina ed alle aree 02RN01, 02RN02 e 02SV01 è destinata a verde in naturalità, con vincolo per sistemazione naturalistica.



Nome Operative

Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

2. Prescrizioni.

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

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

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

D2 - Sono considerate compatibili:

r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

D3 - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purché tra quelle ammesse.

D4 - Nell'area 03FT02 sono ammesse attività di discarica ecologica e rimessaggio mezzi trasporti pubblici; nell'area 02FT01 sono ammesse attività di servizi per interesse comune e pubbliche manifestazioni.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.



C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- a) densità fondiaria: mc/mq 1,00
- b) rapporto di copertura: 60%
- c) altezza massima di edificazione: m. 7,50
- d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.
- e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

Q3 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq.150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate;

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

3.2. La realizzazione di servizi pubblici da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

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

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 11 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 12 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

2.0.1. In esse è consentita, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle stesse.

2.0.1. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni, secondo la classificazione in tipi di cui al D.L.n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L.n.360/93.

2.1. Sedi autostradali di interesse statale e regionale (tipo A, autostrada extraurbana, a carreggiate indipendenti, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e di fine).

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dall'autostrada A26 collegamento Genova-Gravellona con Milano.

2.1.1. Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- a.** qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti.
- b.** disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate in corrispondenza del territorio del comune.
- c.** varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, senza che ciò comporti variante al Piano.



2.2. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (tipo C, strada extraurbana secondaria, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada statale n. 299.

2.2.1. Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- a.** qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.
- b.** disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77 e previo accordo preventivo con l'ente di gestione della strada.
- c.** varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, senza che ciò comporti variante al Piano.

2.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana).

Non sono presenti sul territorio strade per cui sia riconosciuto tale interesse.

2.3.1. Ne sono prescritti:

- a.** qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b.** disciplina degli innesti mediante isole direzionali a livello in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori.
- c.** l'adeguamento dei tracciati attuali con varianti di entità comunque contenuta da realizzare, in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette a pendenza eccessiva, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.



2.4. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana; Tipo E strada urbana di quartiere).

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

2.4.1. Ne sono prescritti:

- a.** qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b.** disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.
- c.** tali sedi viarie dovranno altresì essere corredate in tratti opportuni, individuati in sede di strumento esecutivo, da: percorsi pedonali arborati, piste ciclabili, aree di sosta e riposo, piazzole di parcheggio.

2.5. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E: strada urbana di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi).

2.5.1. Ne sono prescritti, per le sedi viarie:

- a.** salvo diverse indicazioni cartografiche o normative del P.R.G.:
 - larghezza della carreggiata: m.6,00;
 - numero delle corsie: 2;
 - larghezza della banchina o del marciapiede: m.1,50.
 - larghezza della carreggiata: m.4,00;
 - numero delle corsie: 1;
 - larghezza della banchina o del marciapiede: m.0,75.
 - Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di S.U.E., quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.
- b.** rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;
- c.** illuminazione pubblica;
- d.** ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni ai Centri Storici;



2.6. Distanze.

In riferimento al D.P.R. n.147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal limite del marciapiede o della banchina) sono:

2.6.1. Fuori dei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 60,00 per le autostrade di tipo A (autostrada A26);
- m. 30,00 per le strade di tipo C (S.S. n. 229);
- m. 20,00 per le strade di tipo F
- m. 10,00 per le strade vicinali (altre strade comunali).

2.6.2. Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 30,00 per le autostrade di tipo A;
- m. 10,00 per le strade di tipo C;
- m. 6,00 per le strade di tipo F.

2.6.3. Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 5,00 per le autostrade di tipo A;
- m. 3,00 per le strade di tipo C.

2.6.4. Nei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 30,00 per le autostrade di tipo A;
- m. 5,00 per strade di tipo E e F.

2.6.5. Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 3,00 per le autostrade di tipo A;
- m. 1,50 per strade tipo E e F.



3. Condizioni.

3.1. Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 56/77.

3.2. I nuovi tracciati indicati nelle tavole di Piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo, senza che comportino variante al Piano.

3.3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

3.4. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.12 delle presenti Norme. Si richiamano i disposti dell'art. 30 comma 5 L.R. 56/77, in merito al divieto di realizzazione di opere di urbanizzazione nelle aree boscate e in tutte le aree soggette a dissesto e dell'art .31 L.R. 56/77 in merito alle opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

4.2. Non sono invece derogabili i vincoli di tutela culturale di cui al punto 1 dell'art. 11 delle presenti Norme.

Norme per le aree funzionali alle Ferrovie e ai servizi connessi.

1. Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi ed attrezzature.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate agli impianti e ai servizi ferroviari, sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di comunicazione e di trasporto in ordine a funzioni pubbliche di interesse statale, regionale e locale.

2.0.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

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

2.0.2. Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2, 3, 4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17).

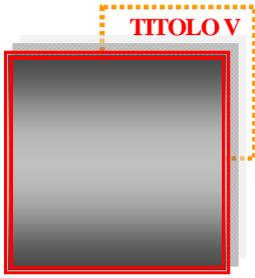
3.2. Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi, in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato.

4.Vincoli.

4.1. In deroga all'art. 16 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli ecologici e funzionali di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 11, salvo i disposti dell'art. 31 L.R. 56/77.

4.2. le opere in zone soggette a vincoli di tutela culturale, di cui al punto 1 dell'art. 11 delle presenti norme sono soggette alle autorizzazioni previste dalla vigente legislazione.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 12 delle presenti norme.



Schede delle aree:

