

Regione Piemonte
Provincia di Novara



COMUNE DI AMENO

VARIANTE STRUTTURALE N. 3
comma 4 art.17 L.R. 56/77 s.m.i.
PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
approvato con D.G.R. n.57-27475 del 10 agosto 1983
e successiva
VARIANTE GENERALE A LIVELLO COMUNALE
approvata con D.G.R. n.6-3972 del 24 settembre 2001

titolo elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

comma 1, punto 4, art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

data:

giugno 2017

consulenza geologica:

CORETTA dott. geol. Massimiliano
C.so Cobianchi 33
28921 VERBANIA

PEC: maxcoretta@epap.sicurezzapostale.it

consulenza valutazione ambientale:

Studio di Ingegneria

Sara Rinoldi, Dott. Ing. per l'Ambiente e il Territorio
Cell. 340 5085639

www.sararinoldi.it – info@sararinoldi.it

consulenza agronomo-forestale:

studio tecnico forestale
IGOR CAVAGLIOTTI
dott. ambientale e forestale

Largo Vittorio Cebianchi, 3
28887 Omegna (VCO)

progettoboschi@gmail.com

tel: 329 1530906

fax: 0323 643299

TESTO INTEGRATO

a seguito delle approvazioni delle modifiche, delle varianti parziali
e delle varianti strutturali elencate nel retrocopertina.

l'urbanista

il responsabile
del procedimento
DUELLI arch. Daniela

TESTO VIGENTE – rieditato e integrato da:
studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

Il Comune di Ameno è dotato di un P.R.G.I. redatto in consorzio con il Comune di Miasino approvato con **D.G.R. n. 57-27475 del 10.8.1983** e di una successiva variante generale a livello comunale approvata con **D.G.R. n. 6-3972 del 24.9.2001**.

Successivamente all'approvazione della variante generale il P.R.G.I. è stato oggetto delle seguenti modifiche e varianti parziali:

- **Variante parziale n. 1** approvata con Delibera C.C. n.18 del 11.07.2002.
- **Modifica n. 1** non costituente variante approvata con Delibera C.C. n.34 del 29.11.2002
- **Modifica n. 2** non costituente variante approvata con Delibera C.C. n.3 del 05.02.2004
- **Variante parziale n. 2** approvata con Delibera C.C. n.32 del 04.10.2006.
- **Variante parziale n. 3** approvata con Delibera C.C. n.33 del 04.10.2006.
- **Variante parziale n. 4** approvata con Delibera C.C. n.20 del 02.10.2007.
- **Modifica n. 3** non costituente variante approvata con Delibera C.C. n.17 del 30.06.2008
- **Variante parziale n. 5** approvata con Delibera C.C. n.2 del 11.2.2010.
- **Variante strutturale di adeguamento al P.A.I.** approvata con Delibera C.C. n. 29 del 30.9.2010 pubblicata sul BUR n. 49 del 9.12.2010
- **Variante parziale n. 7** approvata con Delibera C.C. n. 4 del 18.4.2011.
- **Variante parziale n. 8** approvata con Delibera C.C. n. 15 del 3.5.2012.
- **Variante parziale n. 9** approvata con Delibera C.C. n. 16 del 3.5.2012.
- **Variante parziale n. 10** approvata con Delibera C.C. n. 40 del 8.11.2012.
- **Variante strutturale n. 2** approvata con Delibera C.C. n. 39 del 8.11.2012 pubblicata sul BUR n. 48 del 29.11.2012
- **Modifica n. 4** non costituente variante approvata con Delibera C.C. n.48 del 30.12.2014
- **Variante strutturale n. 3** approvata con Delibera C.C. n. 22 del 17.5.2017 pubblicata sul BUR n. 23 del 8.6.2017
- **Modifica n. 5** non costituente variante approvata con Delibera C.C. n.27 del 12.6.2017

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	1
Art. 1 – Efficacia e campo di applicazione	pag.	1
Art. 2 – Elaborati del Piano (limitatamente al territorio del Comune di Ameno)	pag.	1
Art. 3 - Funzione degli elaborati di Piano	pag.	2
Art. 3bis – Pianificazione sovraordinata	pag.	2
Art. 4 - Richiesta di intervento (ABROGATO)	pag.	4
Art. 5 - Strumenti urbanistici e amministrativi attuativi del PRG	pag.	4
Art. 6 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.)	pag.	4
Art. 7 - Intervento edilizio diretto	pag.	5
Art. 8 - Condizioni per il rilascio di Permessi di Costruire	pag.	5
Art. 9 – Presentazioni di D.I.A. e S.C.I.A. e richieste di Permesso di Costruire (ABROGATO)	pag.	6
Art. 10 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata (ABROGATO)	pag.	6
Art. 11 - Classificazione delle concessioni in rapporto alla consistenza degli interventi. (SOPRESSO)	pag.	6
Art. 12 - Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.) (ABROGATO)	pag.	6
Art. 13 - Durata del Permesso di Costruire (ABROGATO)	pag.	6
Art. 14 - Attuazione delle previsioni di piano per standard urbanistici (ABROGATO)	pag.	6
Art. 15 - Agibilità (ABROGATO)	pag.	6
Art. 16 - Autorizzazioni speciali (ABROGATO)	pag.	6
Art. 17 - Limitazioni degli interventi in aree soggette a dissesto	pag.	6
TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag.	7
Art. 18 - Parametri urbanistici (abrogato) accorpato al successivo art.19	pag.	7
Art. 19 – Parametri edilizi e urbanistici.	pag.	7
Art. 20 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag.	11
Art. 21 – Definizioni	pag.	11
Art. 22 - Distanze ed altezze (ABROGATO)	pag.	12
Art. 23 – Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici	pag.	12
Articoli da 24 a 35 (ABROGATI)	pag.	15
Art. 36 - Opere interne (ABROGATO)	pag.	15
Art. 37 - Norme speciali per le attrezzature ricettive (ABROGATO)	pag.	15
Art. 38 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici (ABROGATO)	pag.	15
Art. 39 - Sistemazione del suolo	pag.	15
Art. 40 - Coltivazione di cave (ABROGATO)	pag.	15
Art. 41 - Concessioni per piattaforme di stoccaggio provvisorio e rinterri - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato (ABROGATO)	pag.	15
Art. 42 - Recinzioni e muri di contenimento - Tipologie	pag.	16
Art. 42bis – Fabbricati accessori alla residenza	pag.	17

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	pag. 18
Art. 43 – Classificazione ed individuazione delle aree	pag. 18
Art. 43bis – Classificazione delle attività e degli usi del suolo	pag. 18
Art.44 Centri storici, nuclei minori di antica formazione, beni aventi valore storico- artistico, ambientale e documentario.	pag. 19
Art. 45 – Aree edificate residenziali (B)	pag. 25
Art. 46 – Aree residenziali di completamento (C)	pag. 27
Art. 47 - Area per l'edilizia popolare (PEEP) (ABROGATO)	pag. 28
Art. 48 - Aree Industriali ed Artigianali esistenti e da completare (D)	pag. 28
Art. 49 - Aree agricole (E).	pag. 29
Art. 50 – Aree a destinazione terziaria (commerciale, direzionale, ricreativa, turistica)	pag. 32
Art. 51 - Aree per servizi pubblici e di interesse comune	pag. 38
Art. 51bis - Aree stradali e per le infrastrutture per la mobilità	pag. 40
Art. 52 - A. Fasce e aree di rispetto - B. Arco visuale libero - C. Aree a verde privato - D. Vincolo Idrogeologico	pag. 41
Art. 53 Norme relative agli aspetti idrogeologici	pag. 44
Art. 54 - Aree per la Riserva Naturale Speciale del Monte Mesma (R.S.M.M.).	pag. 53
Art. 55 - Sponde dei corsi d'acqua	pag. 56
Art. 56 - Strade - Ampliamenti, rettifiche, nuovi tracciati e accessi (ABROGATO)	pag. 57
Art. 57- Indirizzi generali di sostenibilità ambientale	pag. 57
Art. 58 - Aree soggette al vincolo Paesistico/Ambientale-(D.Lgs 42/2004 – Parte III)	
Aree soggette a vincolo Archeologico (D.Lgs 42/2004- Parte II)	
Aree soggette a Vincolo Monumentale (D.Lgs 42/2004- Parte II)	pag. 59
Art. 59 - Aree soggette ad usi civici	pag. 60
Art. 60 - Deroghe alle norme di P.R.G. (ABROGATO)	pag. 60
Art. 61 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas) (ABROGATO)	pag. 60
Art. 62 - Norme per gli edifici in corso di costruzione (ABROGATO)	pag. 60
Art. 63 - Edifici industriali ed artigianali esistenti in contrasto con la destinazione della zona.	pag. 60
Art. 64 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia (ABROGATO)	pag. 60
ALLEGATO A – Schede progetto	
ALLEGATO B – grafici esemplificativi determinazione altezza	
ALLEGATO C – tipologie costruttive accessori agricoli	
ALLEGATO D – tabella classificazione strade e fasce di rispetto stradali	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Efficacia e campo di applicazione

1. Il Piano Regolatore Generale Intercomunale estende la propria efficacia all'intero territorio comunale di Ameno, disciplinandone la tutela e l'uso attraverso le presenti norme di attuazione e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.
2. Le presenti norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale Intercomunale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia e prevalgono su di esse in caso di contraddizione. Si pongono essenzialmente come norme di azione, volte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici, anche attraverso la formazione di piani esecutivi previsti dalle vigenti normative statali e regionali in materia.
3. Gli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale, ivi comprese le presenti norme, prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del regolamento igienico-edilizio o di qualsiasi altro regolamento comunale.

Art. 2 – Elaborati del Piano

(limitatamente al territorio del Comune di Ameno)

1. Il Piano Regolatore Generale Intercomunale, nella sua versione di Variante Generale a livello comunale approvata con D.G.R. n. 6-3972 del 24 settembre 2001 è costituita dai seguenti elaborati, successivamente aggiornati a seguito delle modifiche e delle varianti parziali intervenute:

A) elaborati dello stato di fatto

Tav. n. 1 Destinazione uso del suolo e vincoli, tipologia delle strade – scala 1: 5.000
Tav. n. 2 Datazione degli Edifici, Acquedotto e corsi d'acqua – scala 1: 5.000
Tav. n. 3 Condizione degli Edifici, Fognatura - scala 1: 5.000
Tav. n. 4 Illuminazione Pubblica, Elettrodotto, Rete Gas Metano – scala 1: 5.000
Tav. n. 5 Destinazione d'uso del suolo urbanizzato – scala 1: 5.000
Elaborato n. 6 Relazione illustrativa (stato di fatto)

B) elaborati di progetto

Tav. n. 7 Inquadramento sub comprensoriale – scala 1: 25.000
Tav. n. 7A Planimetria sintetica di Piano con fasce marginali comuni contermini – scala 1:25.000
Tav. n. 8 Planimetria di Piano - Uso del suolo urbanizzato e non urbanizzato – scala 1: 5.000
Tav. n. 9 A/B/C Sviluppo dei Centri Abitati – usi del suolo - scala 1:2.000
Tav. n.10 A/B/C Nuclei di Antica Formazione - scala 1: 1.000
Elaborato n.11 Relazione illustrativa
Elaborato n. 12 Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
Tav. n. 13a – Carta dei vincoli P.T.P. - scala 1: 5.000
Tav. n. 13b – Carta dei vincoli culturali e paesaggistici - scala 1: 5.000
Tav. n. 13c – Carta dei vincoli idrogeologici e infrastrutturali - scala 1: 5.000
Elaborato n. 14 - Repertorio comunale dei beni paesistici e storici
in attuazione all'art. 2.2 delle norme di attuazione del PTP
Tav. n. 15 Determinazione incremento consumo di suolo – scala 1:5.000

C) elaborati geologici

Tav.01 Carta geologica e Litotecnica - scala 1:10.000

sezioni geologiche - scala 1:10.000 1:5.000

Tav.02A Carta Geomorfologica e dei dissesti base carta tecnica regionale - scala 1/5.000

Tav.02B Carta Geomorfologica e dei dissesti base foto aerea- scala 1:5.000

Tav. 03 Carta dell'acclività - scala 1:10.000

Tav. 04 Carta della rete idrografica di superficie e delle opere idrauliche censite
scala 1:10.000

Tav. 05 Carta Geoidrologica - scala 1:10.000

Tav. 06 Carta di Sintesi – base C.T.R. - scala 1:10.000

Elab.08 Relazione geologica generale (R.G.G.)

Elab.08B Integrazioni alla relazione geologica (R.G.G.)

Elab.09 Norme di Attuazione geologico-tecnico (N.T.A.G.)

Gli elaborati geologici come sopra elencati, sono quelli allegati al parere espresso dal Gruppo Interdisciplinare istituito con D.G.R. 31-3749 del 6 agosto 2001 e successive integrazioni, con provvedimento in data 21 dicembre 2007 prot. n.14623 e successivamente approvati con la variante di adeguamento al P.A.I. con D.C.C. n. 29 del 30 settembre 2010 contestualmente all'elaborato:

“Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica sovrapposta alla planimetria di Piano – usi del suolo – scala 1:5.000”.

Art. 3 - Funzione degli elaborati di Piano

1. Gli elaborati grafici di progetto stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione.
2. Le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e gestione del piano.
3. Sia gli elaborati grafici sia le norme di Attuazione hanno valore prescrittivo. Le indicazioni degli elaborati grafici a scala minore prevalgono su quelle degli elaborati a scala maggiore.
4. Per quanto attiene invece agli elaborati idrogeologici si precisa che la lettura della Carta di Sintesi dovrà avvenire per combinato disposto tra le tavole Geo 6 e Geo 4, quest'ultima solo per informazioni concernenti gli “arretramenti di testate, erosioni diffuse e/o concentrate, possibili fenomeni gravitativi”.
5. Gli elaborati dello Stato di fatto hanno carattere illustrativo; ad essi si farà riferimento per la verifica dell'assetto attuale del territorio comunale, salvo ulteriori verifiche sul posto, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 3bis – Pianificazione sovraordinata

1. Il PRGC dovrà sempre verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18 ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R.n.388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Il PPR, adottato con D.G.R.n.53-11975 del 4.8.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lsg.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.42/2004

interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR.

2. Il PRGI dovrà sempre verificare in sede di attuazione i contenuti degli articoli del Piano Territoriale Provinciale garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute negli artt. 2.7 e 4.13 per le aree riportate nella tav. 13A del PRGI.
3. In particolare per quanto riguarda le aree individuate ai sensi dell'art. 4.13 delle NTA del PTP si richiama la necessità di sottoporre al "parere di compatibilità territoriale" di cui all'art. 1.7 delle NTA del PTP eventuali nuove previsioni insediative disposte da varianti e/o nuovi strumenti urbanistici.
4. Le direttive impongono che, qualora gli strumenti di pianificazione locale prevedano estensioni degli insediamenti sulle aree individuate ai sensi di detto articolo, gli elaborati di analisi devono comprendere la lettura dei caratteri morfologici del territorio e degli insediamenti e in base alle risultanze di tale lettura gli strumenti urbanistici devono contenere specifiche norme per indirizzare gli interventi di trasformazione del territorio secondo principi di coerenza con gli aspetti positivi che contraddistinguono il paesaggio naturale, rurale e urbano (compatibilità con la morfologia del territorio, compattazione insediativa in luogo della dispersione, definizione dei rapporti tra edificazione, spazi liberi e copertura vegetale, determinazione dei parametri di edificazione in base ai riferimenti del contesto ambientale, impiego di materiali e colorazioni).
5. Relativamente alle aree individuate ai sensi dell'art. 2.7 delle NTA del PTP (area montana del Vergante/Mottarone) la tutela è finalizzata alla valorizzazione delle qualità paesistiche e naturalistiche attraverso interventi di manutenzione e miglioramento qualitativo delle superfici boscate e di quelle a prato-pascolo, di recupero degli insediamenti storici anche ai fini dello sviluppo di un turismo diffuso e rispettoso delle condizioni ambientali.
6. Rimane prescritto che nelle aree ricadenti nell'ambito riferito all'art. 2.7 delle NTA del PTP la destinazione prevalente dei suoli non perimetrati e normati per funzioni insediative è quella agricola e/o agrituristica.
7. Negli ambiti territoriali di particolare pregio paesaggistico e ambientale, individuati agli articoli 2.7 e 4.13 delle Norme di Attuazione del P.T.P., e individuati in cartografia di Piano alla tavola n. 13a, gli interventi di trasformazione d'uso del suolo ai fini edificatori e non, andranno progettati tenendo conto di un corretto inserimento nel contesto naturale o antropizzato.

In particolare si dovrà porre la necessaria attenzione

- al mantenimento delle eventuali assenze arboree di pregio;
- a limitare i movimenti di terra al minimo indispensabile necessario alla realizzazione delle costruzioni, le quali dovranno, nella misura massima possibile, adeguarsi alla morfologia del terreno evitando sbancamenti o riempimenti tali da alterarne le caratteristiche originarie;
- ad adottare scelte compositive e tipologiche confacenti all'ambiente lacustre e collinare che le disposizioni legislative citate intendono tutelare, evitando scelte progettuali tali da compromettere l'equilibrio creatosi tra ambiente naturale e territorio antropizzato che costituiscono per tale ambiente un elemento di pregio da salvaguardare;
- a utilizzare materiali da costruzione compatibili con la tradizione costruttiva locale. L'eventuale inserimento di elementi estranei a tale tradizione dovrà apparire giustificata dalle scelte progettuali operate dal professionista.

- alle opere di sistemazione dell'area esterna che dovranno risolversi in una progettazione unitaria con quella dell'edificio e dovranno prevedere opere accessorie quali: recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, piccoli edifici pertinenziali, manufatti vari compatibili con la tradizione costruttiva locale e coerenti con l'edificio principale.
- 8. In tutti i casi per ogni lotto edificabile la realizzazione dei nuovi interventi dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche paesaggistiche dei luoghi interessati e prevedere la progettazione delle sistemazioni a verde delle aree di pertinenza, con indirizzi volti a permettere un adeguato inserimento paesaggistico delle volumetrie in progetto.
- 9. La progettazione degli interventi di trasformazione del territorio, dovrà attenersi ai "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" approvati con D.G.R. n. 21-9251 del 5.5.2003 nonché alle buone pratiche di pianificazione locale e di progettazione edilizia contenute nelle pubblicazioni edita dalla Regione Piemonte nell'aprile 2010.

Art. 4 - Richiesta di intervento (ABROGATO)

Art. 5 - Strumenti urbanistici e amministrativi attuativi del PRG

1. Gli strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione delle previsioni del PRG sono quelli elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 s.m.i.
2. il ricorso a tali modalità attuative risulta indicato dalle tavole di Piano e/o nelle presenti Norme di Attuazione ivi comprese le schede d'area allegate.
3. Gli interventi edilizi complessi o che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportino il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, può essere assoggettato alla stipula di una convenzione a norma del comma 4 dell'art. 49 L.R. 56/77 s.m.i. Tali fattispecie sono indicate in cartografia con l'acronimo C.C. o possono essere individuati dall'Amministrazione Pubblica in un momento successivo senza che ciò costituisca variante del PRG ai sensi del c.12 art.17 L.R. 56/77 s.m.i.
4. Ai sensi e secondo le procedure dell'art.27 della legge 5 agosto 1978 n.457 potranno essere individuate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente da assoggettare a Piano di Recupero senza che ciò costituisca modifica o variante del PRG.
5. Potranno altresì essere previsti, secondo le procedure di cui all'art.17 c.12 lettera e) della L.R. 56/77 s.m.i., ulteriori assoggettamenti di porzioni di territorio alla formazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Art. 6 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.)

1. I Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa sono redatti ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 s.m.i., e dovranno altresì attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a) La superficie da considerare per il calcolo della volumetria è quella territoriale (ST) e l'indice di densità massimo per ogni lotto sarà quello fondiario.
L'edificazione può avvenire esclusivamente sui lotti indicati come edificabili nella cartografia di PRG sui quali andrà localizzata la capacità insediativa determinata dall'intero ambito territoriale assoggettato.
 - b) La superficie delle aree da cedere deve essere pari a quella indicata dal Piano, anche se superiore ai minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque non potrà risultare inferiore a quella prescritta dall'art. 21 della L.R. 56/77 considerando un'incidenza di 25 mq. per ogni abitante teoricamente insediabile ossia ogni 120

mc. di volumetria edificabile e per le aree produttive e terziarie che siano rispettati i rapporti di cui ai punti 2) e 3) dell'art. 21 della citata L.R. 56/77 s.m.i.

2. Nella stesura dello strumento esecutivo, la forma, la destinazione e la posizione delle aree edificabili e di quelle da cedere per servizi pubblici, già individuate nella cartografia di PRG possono essere modificate solo su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale in conformità all'interesse pubblico senza ridurne le superfici, e senza che ciò costituisca Variante al Piano Regolatore.

Art. 7 - Intervento edilizio diretto

1. L'intervento edilizio diretto è previsto nei casi in cui non è esplicitamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo o al Permesso di Costruire Convenzionato.
2. Il titolo edilizio, al quale ciascun intervento dovrà fare ricorso è disciplinato dal Titolo II del D.P.R. 380/2001.
3. Al medesimo D.P.R. 380/2001 si rinvia per quanto attiene tutti gli aspetti relativi alle diverse tipologie di titoli abilitativi.

Art. 8 - Condizioni per il rilascio di Permessi di Costruire

1. Fermi restando gli obblighi derivanti dall'applicazione dell'art.16 del DPR 380/2001, in ordine al contributo di costruzione dovuto per il rilascio del Permesso di Costruire, resteranno in capo al proponente l'intervento edilizio l'obbligo di cessione a titolo gratuito delle aree che il Piano destina a spazi pubblici e la realizzazione diretta delle relative opere necessarie a garantire la fruibilità pubblica dell'area in funzione della destinazione ad essa assegnata dal Piano, comprese nell'ambito del lotto di intervento, ciò, oltre che nei casi previsti al precedente art. 6, anche nei casi di intervento edilizio diretto di cui al precedente art. 7.
2. In luogo della cessione, su richiesta del proponente e a seguito di assunzione di un atto formale da parte della Autorità comunale di rinuncia all'acquisizione dell'area, qualora questa sia adeguatamente motivata dall'assenza di pubblico interesse, le aree in cessione potranno essere "monetizzate" sulla base delle determinazioni economiche assunte in proposito dall'Amministrazione comunale (Delibera Consiglio Comunale n. 4 del 22.3.2005 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni).
3. Il rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio è subordinato alla presenza o alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative a : idoneo sistema viario veicolare e pedonale; idonea rete di distribuzione idrica; idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione. Resta compreso tra gli obblighi del titolare, l'eventuale atto di assenso per la costituzione di servitù finalizzata alla realizzazione di dette opere.
4. Le dotazioni di cui al comma precedente dovranno essere assicurate mediante il collegamento funzionale alle reti comunali, ad eccezione degli impianti di smaltimento dei reflui liquidi domestici per i quali è ammesso il ricorso, nei casi previsti al comma 3 dell'art.100 del D.Lgs. 152/2006, ad altri sistemi così come disciplinati dalle disposizioni regionali di settore.
5. Per gli insediamenti agricoli così come disciplinati dall'art. 49 delle presenti NTA, oltre alle deroghe ammesse al comma precedente per i reflui liquidi, è altresì ammesso l'approvvigionamento idropotabile, in assenza di allacciamento alla rete acquedottistica pubblica, mediante altre modalità, nei limiti e con le garanzie di qualità dell'acqua previste dalle specifiche normative nazionali e regionali di settore.

Art. 9 – Presentazioni di D.I.A. e S.C.I.A. e richieste di Permesso di Costruire
(ABROGATO)

Art. 10 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata
(ABROGATO)

Art. 11 - Classificazione delle concessioni in rapporto alla consistenza degli interventi.
(ABROGATO)

Art. 12 - Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.).
(ABROGATO)

Art. 13 - Durata del Permesso di Costruire
(ABROGATO)

Art. 14 - Attuazione delle previsioni di piano per standard urbanistici.
(ABROGATO)

Art. 15 - Agibilità
(ABROGATO)

Art. 16 - Autorizzazioni speciali
(ABROGATO)

Art. 17 - Limitazioni degli interventi in aree soggette a dissesto

1. Nelle aree che per eventi di qualsiasi tipo subissero dissesti tali da sconsigliare qualsiasi intervento sino a consolidamento e risanamento, l'Autorità Comunale sospende le richieste di titoli abilitativi.
2. Tali aree devono essere delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca Variante al Piano Regolatore Generale.
3. La delimitazione di tali aree deve risultare da un idoneo studio a firma di un tecnico specializzato (geologo).

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 18 - Parametri urbanistici

(abrogato) accorpato al successivo art.19

Art. 19 – Parametri edilizi e urbanistici.

1. Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto contenuto al Titolo III articoli da 13 a 27 del regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n. 2 del 1 febbraio 2006 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 26 del 29.6.2006.
2. Ai soli fini di semplificarne la consultazione si riporta di seguito il testo delle definizioni contenute nel Regolamento con riferimento soltanto al parametro e alla relativa sigla di riferimento ed omettendo il riferimento di articolo al fine di evitare confusione con l'articolato delle presenti norme.

Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – schema grafico allegato B

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.
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, quali locali macchine ascensori, vasi di espansione, centrali termiche, ecc..
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, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Altezza della costruzione (H)

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

Numero dei piani della costruzione (Np)

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 spiccato perimetrali (v. Hf, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Distanza: tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

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 il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontestante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio della strada.

Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

Superficie coperta della costruzione (Sc)

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.

Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

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 torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori per gli spazi strettamente necessari alla realizzazione dei collegamenti verticali;
 - 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.

Superficie utile netta della costruzione (Sun)

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 nel paragrafo relativo, 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.

Volume della costruzione (V)

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 del paragrafo Hf del presente articolo.

Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati $[m^2]$, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati $[m^2]$, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Rapporto di copertura (Rc)

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.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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 $[m^2]/[m^2]$.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

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 $[m^2]/[m^2]$.

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

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 $[m^3] [m^2]$.

Indice di densità edilizia territoriale (It)

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 [m^3] [m^2].

Superficie permeabile (SP)

1. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Art. 20 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi, o Permesso di Costruire Convenzionato.
2. I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.
3. Nei casi in cui vengono prescritti sia parametri di densità fondiaria sia parametri di utilizzazione edilizia, nessuno di essi può essere superato.
4. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
5. I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria vanno trascritti nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

Art. 21 - Definizioni.

1. Destinazione d'uso degli edifici:
 - è quella indicata nella richiesta di titolo abilitativo e nei relativi atti tecnici;
 - per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di agibilità;
 - le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella che risulta dalle planimetrie di piano (allegati tecnici);
 - in caso di incertezza o di imprecisione si procede con criteri di affinità o assimilabili con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.
2. Edifici esistenti costituenti volume sono:
 - quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con struttura e tamponamenti lapidei o in cotto vincolata al suolo tramite fondazioni;
 - sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dal 1960 in poi e/o non dotate di agibilità, sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di agibilità purché costruite prima del 1960;
 - per gli edifici diruti, qualora risulti riconoscibile la sagoma planimetrica originaria e la quota di imposta della copertura ai fini della definizione dell'altezza ricostruibile. In assenza delle condizioni di cui sopra, potrà costituire prova di preesistenza anche la individuazione dell'edificio in mappa catastale alla data di approvazione del PRGI, con la determinazione dell'altezza nella misura massima di m. 4,50 all'imposta e di m. 6,00 al colmo.

3. Unità immobiliare:

- è la parte di una costruzione o la sua totalità o l'insieme di costruzioni in cui si svolge compiutamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

4. Unità locale:

- l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, bottega, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o vendita di beni e la prestazione di servizi.

5. Nucleo familiare:

- è quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare i nuclei conviventi.

6. Abitante insediabile:

- per abitante insediabile si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico 1 abitante = 1 vano ed attribuendo ad ogni vano 120 mc. di volume.

7. Confine stradale (o filo strada):

- è il limite della strada indicato sulle planimetrie del Piano Regolatore.

In caso di strade in progetto o soggette ad allargamento si intende per filo stradale il nuovo allineamento tracciato sul PRG.

In caso di strade esistenti si definisce confine stradale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.).

Art. 22 - Distanze ed altezze.

(ABROGATO)

Art. 23 – Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici

1. I principali tipi di intervento edilizio di seguito specificati per tutte le destinazioni d'uso, sono quelli previsti in attuazione all'art.3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.
2. I principali tipi di intervento urbanistico di seguito specificati per tutte le destinazioni d'uso, sono quelli previsti con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e/o in attuazione al 3° comma lettere e), f), g) dell'art.13 della legge regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Le specificazione dei tipi di intervento edilizio e urbanistico contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984 restano valide e applicabili qualora non in contrasto con i contenuti del citato D.P.R. 380/2001.

23.1 TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Manutenzione ordinaria (MO)

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3 comma 1a D.P.R. 380/2001)

Manutenzione straordinaria (MS)

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. (art. 3, comma 1b D.P.R. 380/2001).

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (art. 3, comma 1c D.P.R. 380/2001).

Per gli immobili qualificati quali beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004 si applica la definizione di restauro così come indicata al comma 4 dell'art. 29 del medesimo D.Lgs. 42/2004.

Ristrutturazione edilizia (RE)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. (art. 3, comma 1d D.P.R. 380/2001).

La tipologia RE risulta suddivisa in due tipi definiti Rea e REb secondo la categorizzazione contenuta nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Demolizione (D)

Sono interventi di rimozione aventi carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, di edifici, manufatti esistenti o parte di essi, non finalizzati a successivi interventi di ricostruzione.

La tipologia D è stata articolata in due sottotipi denominati DS (demolizione senza ricostruzione) e DR (demolizione con ricostruzione) quest'ultima nei casi in cui non si configuri nell'ambito della tipologia REb

Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

1. La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto, al successivo punto 6.
 2. Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati di soggetti diversi dal comune;
 3. La realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 4. L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 5. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 6. Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- (art. 3, comma 1e D.P.R. 380/2001).

Mutamento di destinazione d'uso (MD)

Sono gli interventi volti alla modifica di un immobile, o di parte di esso, da una destinazione ad un'altra.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta del titolo abilitativo per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Ai fini della determinazione delle categorie di destinazioni d'uso si applica quanto previsto al comma 1 dell'art.8 della L.R. 8.7.1999 n. 19 ove risultano individuate le seguenti destinazioni:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico – ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

23.2 TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (art. 3, comma 1f D.P.R. 380/2001).

Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici. (art. 13, c. 3 lett.f) L.R. 56/1977).

Nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche. (art. 13, c. 3, lett. g) L.R. 56/1977).

Articoli da 24 a 35

(ABROGATI)

Art. 36 - Opere interne

(ABROGATO)

Art. 37 - Norme speciali per le attrezzature ricettive

(ABROGATO)

Art. 38 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici

(ABROGATO)

Art. 39 - Sistemazione del suolo

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento con rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e di tutto quanto sia considerato in contrasto con gli interessi pubblici e con la tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere approvato in base ad un progetto specifico e finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali, tenuto conto delle necessità di inserimento degli edifici.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni della linea del suolo con scavi e riporti. Le quote del terreno sistemato non possono essere superiori di oltre 1,00 m. rispetto alla quota media di campagna esistente. Il terreno di riporto non potrà avere pendenza superiore al 10%.
4. Eventuali interventi in tale senso dovranno essere approvati sulla scorta di progetto specifico.

Art. 40 - Coltivazione di cave

(ABROGATO)

Art. 41 - Concessioni per piattaforme di stoccaggio provvisorio e rinterri - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato.

(ABROGATO)

Art. 42 - Recinzioni e muri di contenimento - Tipologie

1. Recinzioni.

Nei nuclei di antica formazione (aree di tipo A); è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. con recinzioni di altra tipologia.

Le tipologie ammesse sono quelle proprie delle aree residenziali più avanti indicate.

Sono altresì ammessi muri di divisione fra le proprietà in pietra a vista o in muratura intonacata con altezza massima di m. 1,50.

Nei Centri Abitati in caso di impossibilità di arretramento è fatto obbligo dell'automazione del cancello carraio al fine di impedire la sosta del veicolo sulla strada.

Sono ammesse con adeguato titolo abilitativo su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifico e nei boschi.

Nelle aree agricole le recinzioni sono ammesse unicamente per motivate e comprovate esigenze relative all'uso delle aree ai fini dell'esercizio dell'attività agricola, anche senza finalità economiche e svolta da soggetti privi di qualifica di imprenditore agricolo. Le tipologie ammesse sono: in paletti di ferro, calcestruzzo, pietra naturale o legno su plinti isolati e rete metallica oppure con steccato in legno, con un'altezza massima di ml. ~~4,80~~ 2,00 e senza cordoli.

Le recinzioni già esistenti in tale area possono essere soggette solo ad ordinaria manutenzione o adeguate alla presente norma;

Nelle aree residenziali e produttive le recinzioni non potranno superare l'altezza di m. ~~4,80~~ 2,00 potranno essere costituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra con un'altezza massima di m. 0,50.

La barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro di disegno semplice (con esclusione di manufatti in calcestruzzo prefabbricati o di plastica).

Le recinzioni esistenti, non conformi alle presenti norme, possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. In caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme, salvo nel caso di recinzione in muratura di pietrame a secco o intonacato;

Nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti o di contiguità con recinzioni di tipo diverso da quello prescritto dalle presenti norme, può essere consentito, a giudizio della C.I.E. di utilizzare il tipo di recinzione in opera per le parti da sostituire o da realizzare "a condizione che costituiscano parti minoritarie rispetto all'esistente".

2. (ABROGATO)

3. Muri di contenimento.

Sui muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

E' vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo.

E' ammesso il rinforzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purché nella parte esterna sia mantenuta la muratura in pietra a vista;

- in caso di nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri a secco, è fatto obbligo di realizzare muri in pietrame, con altezza massima non superiore a quella dei muri esistenti;
- in tutti gli altri casi si prescrive un'altezza massima di m. 2,00.

Qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a m. 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del

muro pari a 1/3 dell'altezza medesima.
Le terrazze dovranno essere sistemate a verde.

Art. 42bis – Fabbricati accessori alla residenza

1. Gli interventi di cui punto 6 dell'art. 23.1 "Nuova costruzione", sono ammessi in tutte le aree di tipo residenziale (ad eccezione dei centri storici e dei nuclei antichi – aree A) nei limiti dimensionali di seguito specificati entro i quali non vengono computati come Superficie lorda di pavimento (SLP) e Volume (V) mentre vanno comunque conteggiati ai fini della determinazione della Superficie coperta (SC) .
 - a) autorimesse: un posto macchina pari a mq 25 di SLP per ogni unità immobiliare che ne risulti priva.
 - b) depositi attrezzi e ricoveri animali da cortile: superficie massima pari a mq 20 per ogni fabbricato indipendentemente dal numero di unità immobiliari presenti.

Le strutture di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale ed essere realizzati con copertura a falde inclinate posta in continuità con la copertura dell'edificio principale. Qualora vengano realizzati come edifici autonomi dovranno presentare copertura a due falde se fuori terra o copertura piana se parzialmente o totalmente interrati. Sono vietate le costruzioni prefabbricate in lamiera. Nel complesso dovranno, a giudizio dell'Autorità Comunale, rispondere a caratteristiche di decoro ambientale e potrà essere richiesto di uniformarli a tipologie standard indicate dalla Amministrazione Comunale. Gli spazi destinati alle attività di cui ai precedenti punti a) e b) dovranno risultare, se compresi in un unico edificio, fisicamente distinti tra loro.
 - c) Serre (intese esclusivamente quali tunnel coperti per la coltivazione di orti urbani): non si prevedono specifici limiti dimensionali, dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali e tipologie che ne garantiscano la caratteristica di temporaneità e che risultino per ciò facilmente rimovibili.
2. Parametri - Gli edifici di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno rispettare i seguenti parametri:

Altezza massima (H) - 2,50 m (altezza media nel caso di falde inclinate, misurata all'estradosso della copertura)

Distanza dagli spazi pubblici (DS) - 5,00 m

Distanza dai confini (DC) – non è prevista una distanza minima a condizione che l'intervento venga operato nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

Visuale libera (DF) - nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 43 – Classificazione ed individuazione delle aree

Il territorio comunale è suddiviso in aree individuate nella cartografia di P.R.G. secondo l'uso cui sono utilizzate o destinate secondo la seguente classificazione:

A – B - C - aree residenziali

D - aree produttive

T - aree per impianti ed attrezzature terziarie

E - aree destinate alle attività agricole

VPP – aree a verde privato di pertinenza di edifici residenziali

I – IC – VP – VGS – PP - IG - aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale
(art.21 L.R. 56/77)

Art. 43bis – Classificazione delle attività e degli usi del suolo

Al fine della disciplina delle destinazioni d'uso del suolo, il P.R.G. definisce per ciascuna parte del territorio le destinazioni d'uso proprie, compatibili od in contrasto con il ruolo ad essa assegnato con riferimento alla seguente classificazione di usi od attività:

usi residenziali

- destinazioni proprie:

residenza; fabbricati accessori alla attività residenziale; commercio al dettaglio entro i limiti stabiliti dalla specifica disciplina di settore; esercizi pubblici; uffici e studi professionali; servizi sociali; attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo; autorimesse ad uso pubblico; attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse:

artigianato di servizio (intendendosi per tale quelle attività non nocive né moleste, a giudizio dell'autorità competente, che possano essere esercitate all'interno di unità immobiliari con caratteristiche tipologiche residenziali); edifici rurali (limitatamente a quanto esistente e sempre che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le attività proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario);

- destinazioni in contrasto:

artigianato di produzione, è ammesso il mantenimento delle attività esistenti a condizione che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le destinazioni proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario.

usi produttivi

- destinazioni proprie:

laboratori industriali ed artigianali; laboratori di analisi e di ricerca; uffici al servizio della produzione; depositi connessi alla attività produttiva; servizi necessari alla attività produttiva; esposizioni e spazi di vendita di prodotti derivanti dalla attività produttiva esercitata; autorimesse ad uso pubblico;

- destinazioni ammesse:

residenze (nel numero massimo di una per ogni unità produttiva di superficie lorda di pavimento destinata alla produzione minima di mq 200) per il titolare o per il custode aventi una superficie utile massima di mq 150; impianti per attività non produttive per le quali necessitano fabbricati con tipologie edilizie assimilabili a quelle produttive (commercio all'ingrosso, depositi non strettamente legati alla attività produttiva, ecc.);

usi terziari

- destinazioni proprie:

alberghi e strutture extra alberghiere aventi carattere turistico ricettivo secondo le classificazioni introdotte con legge regionale 16.06.1981 n. 21 per le aziende alberghiere e con legge regionale 15.04.1985 n. 31 per le strutture ricettive extra alberghiere; esercizi pubblici; attività di ristorazione; commercio al dettaglio entro i limiti stabiliti dalla specifica disciplina di settore; uffici pubblici e privati; attività culturali; attività associative; attività ricreative e per lo spettacolo; autorimesse ad uso pubblico;

- destinazioni ammesse:

residenze a servizio dell'attività ove specificatamente indicato all'art. 50 che disciplina ciascuna specifica area; le residenze esistenti con le relative attività accessorie.

usi agricoli

- destinazioni proprie:

attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole; attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli; impianti ed attrezzature per l'allevamento del bestiame;

- destinazioni ammesse:

residenza rurale; attrezzatura per la vendita al dettaglio dei prodotti derivanti dalla attività agricola esercitata; alloggi ed attrezzature agrituristiche secondo la specifica normativa di settore; residenze esistenti e relativi accessori; fabbricati ad uso deposito attrezzi aventi le caratteristiche e le dimensioni di cui all'allegato C.

Art. 44 Centri storici, nuclei minori di antica formazione, beni aventi valore storico-artistico, ambientale e documentario.

Individuazione ambiti territoriali e beni da tutelare

Il Piano Regolatore Generale individua, a norma dell'art.24 della

L.R. 56/77, gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti costituenti "cornice ambientale" e che concorrono a determinare il valore d'insieme del bene da tutelare.

Con riferimento anche agli strumenti di pianificazione sovraordinata tali beni sono di seguito individuati:

P.T.R. approvato con D.C.R. n.388-9126 del 19 giugno 1997 – art.16 – centri storici di media rilevanza regionale (C) – **Ameno**

P.T.P. approvato con D.C.R. n.383-288587 del 5 ottobre 2004 – art. 2.14 – centri storici di rilevanza d'ambito (E) – **Lortallo, Vacciago**

Con riferimento alla pianificazione comunale:

P.R.G.I. approvato con D.G.R. n.57-27475 del 10 agosto 1983 e successive varianti – nuclei minori di antica formazione – **Barozzera, Cassano, Milanetto, Pecorino, Pezzasco, Sculera, Tabarino, Tacchino e Vacciagetto**.

Il Piano individua altresì i monumenti isolati, i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza (anche esterni alle perimetrazioni di cui sopra), aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Con riferimento alla legislazione relativa ai beni culturali (D.Lgs 42/2004) e agli strumenti di pianificazione sovraordinata:

Beni vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42

– nei centri storici:

- casa Via Sauro 10 – Not. Min. 27/6/1938

- ex asilo Gattoni-Pernate in via Zanoni 17 – D.D.R. 15/6/2005
- esterni ai centri storici:
 - convento dei Francescani al Monte Mesma - Not. Min. 8/7/1921
 - campanile chiesa parrocchiale – Not. Min. 24/5/1908
 - villa Pastori, Agazzino, Caffaratti (applicazione misure cautelari a seguito avvio procedimento di apposizione vincolo in data 20.6.2010)

P.T.P. approvato con D.C.R. n.383-288587 del 5 ottobre 2004 – art. 2.15 –

- nei centri storici: palazzo Tornielli - Solarori, casa Calderara
- esterni ai centri storici: chiesa BV Assunta, santuario Madonna della Bocciola, chiesa e convento del Monte Mesma, villa Monte Oro, villa Agazzino.

Sulle carte di piano risultano evidenziati con apposita grafia i beni sopra descritti.

In particolare per quanto attiene i centri storici e i nuclei minori il Piano propone apposita tavola grafica di dettaglio (Tavola n. 10)

Norme di carattere generale

Negli ambiti territoriali delimitati come centri storici e nuclei minori di antica formazione:

è vietato modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale tradizionale;

Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalle presenti norme che individuano quattro categorie di edifici, classificati a seconda del loro valore storico-artistico e ambientale, privilegiando e valorizzando quelle tipologie ove sono presenti o recuperabili elementi appartenenti alla tradizione costruttiva locale.

I tipi individuati sono i seguenti:

Edifici di tipo A - Sono immobili di particolare pregio storico-artistico, individuati anche all'esterno delle aree delimitate come centri storici e nuclei minori di antica formazione, tra i quali sono compresi:

- i beni catalogati quali beni culturali ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- i beni individuati dall'art.2.15 delle Norme di Attuazione del P.T.P.
- alcuni beni individuati dal repertorio comunale redatto ai sensi dell'art.2.2 delle Norme di Attuazione del P.T.P. e approvato contestualmente alla variante di adeguamento del Piano al P.T.P.

Edifici di tipo B - Sono immobili che presentano valore tradizionale e documentario ove sono riconoscibili elementi di pregio storico artistico o valori di insieme riconducibili alla tradizione costruttiva locale, giudicati meritevoli di particolare salvaguardia.

Tra questi risultano compresi anche i beni individuati dal repertorio comunale redatto ai sensi dell'art.2.2 delle Norme di Attuazione del P.T.P., che non risultino già compresi nella tipologia A.

Edifici di tipo C - Sono immobili di più recente edificazione o comunque privi di carattere storico, artistico e/o documentario per i quali si giudica comunque possibile un intervento di recupero dell'impianto plano-altimetrico esistente in quanto ritenuto congruo con il contesto architettonico nel quale è inserito.

Edifici di tipo D - Sono immobili di più recente edificazione o comunque privi di carattere storico, artistico e/o documentario per i quali non risulta riconoscibile neppure una contestualizzazione con l'intorno edificato e per i quali non è ritenuto meritevole di salvaguardia neppure l'assetto plano-altimetrico esistente.

Il Piano individua inoltre alcuni edifici e manufatti privi di carattere storico, artistico e/o documentario per i quali si riconosce un contrasto con il contesto edificato circostante e per i quali ne viene indicata la necessità di demolizione senza ricostruzione.

Destinazioni d'uso:

Al fine di garantire la preservazione del tessuto sociale preesistente il Piano favorisce il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e individua quelle tipologie d'uso che per le loro caratteristiche funzionali determinano situazioni di incompatibilità con i valori che si intendono tutelare.

A tale proposito si individuano di seguito le destinazioni considerate proprie, ammesse ed in contrasto, vietando l'insediamento di queste ultime.

- **destinazioni proprie:**

residenza; fabbricati accessori alla residenza; commercio al dettaglio nei limiti della unità di vicinato; esercizi pubblici; uffici e studi professionali (per superfici non superiori ai 150 mq); servizi sociali; attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo; autorimesse ad uso pubblico; attrezzature turistiche e ricettive;

- **destinazioni ammesse:**

artigianato di servizio (intendendosi per tale quelle attività non nocive né moleste, a giudizio dell'autorità competente, che possono essere esercitate all'interno di fabbricati con caratteristiche tipologiche residenziali); edifici rurali (limitatamente a quanto esistente e sempre che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le attività proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario);

- **destinazioni in contrasto:**

artigianato di produzione, è ammesso il mantenimento delle attività esistenti a condizione che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le destinazioni proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario.

Tipi di intervento edilizi e urbanistici ammessi

Con riferimento alle tipologie di intervento di cui all'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dell'art.13 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., della Circolare del presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27 aprile 1984 nonché degli articoli da 23 a 29 delle presenti Norme, sugli edifici e nelle aree di pertinenza come sopra classificate sono ammessi i seguenti interventi aventi le finalità sotto enunciate:

Edifici di tipo A:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Gli interventi saranno finalizzati esclusivamente alla conservazione dei caratteri storico-artistici che l'edificio presenta. Eventuali adattamenti per il recupero igienico e funzionale dovranno avvenire nel rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione di eventuali aggiunte successive deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti tipologici e formali, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Edifici di tipo B

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia di tipo A (REa)

Gli interventi saranno finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici aventi valore

ambientale e documentario nonché al recupero e alla valorizzazione di quegli elementi di pregio ritenuti meritevoli di particolare salvaguardia.

Modifiche all'aspetto esterno dell'edificio: nella partitura delle aperture, negli sporti di gronda e nei balconi, negli aspetti formali e tipologici delle coperture, nel trattamento delle facciate, negli elementi decorativi, saranno consentiti nell'ambito degli interventi di tipo Rea esclusivamente per rendere gli edifici conformi a caratteri compositivi e agli aspetti tipologici e formali riconducibili alla tradizione costruttiva locale. Tali interventi andranno comunque documentati, in sede di richiesta del titolo abilitativo, con il supporto di una dettagliata ricerca storica atta a motivare la scelta progettuale proposta. E' comunque vietata l'apertura di vetrine o serrande ai piani terra.

Eventuali volumi tecnici finalizzati alla installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, che non dovranno costituire incrementi di superficie utile, saranno ammessi nell'ambito degli interventi di tipo Rea e andranno realizzati con particolare attenzione all'inserimento nel contesto architettonico dell'edificio.

Edifici di tipo C:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia di tipo A (REa)

Ristrutturazione edilizia di tipo B (REb) qualora l'intervento non comporti la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la fattispecie contemplata dall'art.3, comma 1, punto d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al sostanziale mantenimento dell'impianto plano-altimetrico esistente, ammettendo anche modesti incrementi volumetrici volti a consentire adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti, nel rispetto comunque dei valori compositivi di insieme relativi al contesto nel quale il fabbricato risulta inserito.

Modifiche all'aspetto esterno dell'edificio: nella partitura delle aperture, negli sporti di gronda e nei balconi, negli aspetti formali e tipologici delle coperture, nel trattamento delle facciate, negli elementi decorativi, saranno consentiti nell'ambito degli interventi di tipo Rea esclusivamente per rendere gli edifici conformi a caratteri compositivi e agli aspetti tipologici e formali riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

Eventuali incrementi volumetrici finalizzati ad adeguamenti funzionali e tecnologici, saranno ammessi nell'ambito degli interventi di tipo REb e andranno realizzati con particolare attenzione all'inserimento nel contesto architettonico dell'edificio. In modo particolare questi non andranno realizzati sulle fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici.

Nell'ambito degli interventi di tipo REb sono ammesse modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture con eventuali innalzamenti al fine di rendere abitabile il piano sottotetto, entro il limite massimo di metri 1,00.

Edifici di tipo D:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia di tipo A (REa)

Ristrutturazione edilizia di tipo B (REb) anche qualora l'intervento comporti la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la fattispecie contemplata dall'art.3, comma 1, punto d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Gli interventi ammessi sono finalizzati ad integrare gli edifici con il tessuto edilizio esistente

e con le tipologie legate ai caratteri costruttivi appartenenti alla tradizione locale.

Eventuali incrementi volumetrici finalizzati ad adeguamenti funzionali e tecnologici, saranno ammessi nell'ambito degli interventi di tipo REb e andranno realizzati con particolare attenzione all'inserimento nel contesto architettonico dell'edificio. In modo particolare questi non andranno realizzati sulle fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici.

Nell'ambito degli interventi di tipo REb sono ammesse modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture con eventuali innalzamenti al fine di rendere abitabile il piano sottotetto, entro il limite massimo di metri 1,00.

In tutti i casi ove risultano ammessi interventi di tipo REa ed REb, si precisa che questi non potranno condurre ad interventi di tipo sostitutivo che prevedano la totale demolizione del fabbricato, salvo i casi in cui questa non sia asseverata dal professionista per giustificati motivi di degrado strutturale incompatibile con la conservazione del manufatto.

Negli edifici di tipo B – C – D sono ammessi interventi di realizzazione di strutture in profili di ferro e tamponamenti in vetro, con tipologie costruttive che si richiamano alla tradizione locale e che garantiscano un armonico e coerente inserimento nel tessuto edilizio oggetto di intervento, ad uso serre o giardini d'inverno nella misura massima di 15 mq per unità abitativa, con altezze interne non superiori a m 2,50.

Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.
- Piano di recupero (P.d.R.) art.28 legge 457/78 e artt. 41bis e 43 L.R. 56 /77 nei casi previsti.

Parametri e tipologie costruttive:

IF - indice di densità fondiaria: pari all'esistente.

Incrementi volumetrici (da concedere una sola volta) sono ammessi:

sugli edifici di tipo C e D nei casi di intervento di tipo REb, nella misura massima del 10% del volume esistente riferito alla unità immobiliare oggetto di intervento ~~e con un limite massimo di 80 mc per ciascuna unità immobiliare~~, esclusivamente finalizzati ad obiettivi di adeguamento igienico e funzionale dell'edificio; sono comunque ammessi, anche se eccedenti il rapporto percentuale, 75 mc per ogni unità immobiliare residenziale.

H – altezza massima:

pari all'esistente o a quella dell'edificio più basso posto in aderenza, se superiore; per gli edifici inseriti in una cortina edilizia;

per gli edifici isolati 10,00 m (n.3 piani fuori terra) – limitatamente agli edifici di tipo C e D.

Per ogni altro parametro valgono le norme del Codice Civile.

Norme particolari relative alle addizioni volumetriche per gli edifici di tipo C e D:

le modifiche volumetriche consentite: nei tipi di edifici, nelle tipologie di intervento e nei limiti quantitativi sopra indicati, debbono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando questo sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici confinanti, si ammette la sopraelevazione del tetto anche sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante di minor altezza;
- b) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia si ammette l'impianto trasversale, purché riguardante il prospetto meno significativo con esclusione delle facciate ove siano collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenuti integri;

- c) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante; la sopraelevazione può essere parziale;
- d) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia se ne ammette l'ampliamento assiale nel rispetto del codice civile e delle visuali libere (df), mantenendo costante la larghezza della manica;
- e) nel caso di edifici isolati si ammette sia l'ampliamento planimetrico sia la sopraelevazione. Quest'ultima comunque fino ad altezza (H) non superiore al massimo consentito.

Nel caso in cui gli ampliamenti di cui sopra pongano problemi di coerente inserimento architettonico nell'ambito degli edifici esistenti, anche alla luce di possibili futuri ampliamenti di altre unità immobiliari, l'Autorità Comunale, può richiedere la formazione di un Piano di Recupero riferito all'intero edificio o complesso di edifici interessati secondo le procedure previste all'art.27 della legge 5 agosto 1978 n.457 e dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nell'ambito delle aree da assoggettare a Piano di Recupero possono essere considerati, nell'ambito delle tipologie di intervento REb ove ammesse dal PRG, interventi di parziale sostituzione edilizia che possano altresì contemplare accorpamenti parziali o totali delle volumetrie aggiuntive, nel rispetto comunque degli elementi tipologici, formali e quantitativi indicati nel presente articolo.

Norme particolari:

gli interventi edilizi interessanti edifici ricadenti nelle aree delimitate quali Nuclei di Antica Formazione sono in ogni caso soggetti alle seguenti particolari prescrizioni:

il rispetto delle originarie strutture verticali ed il sostanziale mantenimento delle quote degli orizzontamenti, modifiche

- delle quote di imposta e di colmo delle coperture sono ammesse soltanto nei casi previsti nell'ambito degli interventi di tipo REb;
- la conservazione e la valorizzazione di ogni elemento architettonico e decorativo rilevante quali: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, decorazioni; mettendone in rilievo nell'ambito dell'intervento gli aspetti tipologici e costruttivi legati alla tradizione locale;
- la conservazione delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazioni a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali ritenute di pregio;
- l'eliminazione di volumi o elementi aggiuntivi estranei alle caratteristiche dell'edificio favorendo il recupero di un'unitarietà tipologica rispondente alle caratteristiche originarie o comunque anche di quelle aggiunte successive postesi in coerenza con tali caratteristiche;
- l'eliminazione di volumi aggiuntivi o accessori negli spazi di pertinenza dell'edificio;
- non sono ammesse le alterazioni delle partiture delle facciate prospicienti gli spazi pubblici e la realizzazione di nuove aperture che modifichino gli allineamenti e non rispettino le tipologie e le dimensioni tradizionali;
- non è ammessa l'occupazione in superficie degli spazi liberi e dei giardini, qualora questi, a giudizio dell'Autorità comunale, rivestano particolare rilievo nel complesso dell'ambito soggetto a tutela;
- non è ammessa l'occupazione in sottosuolo dei cortili, dei giardini e di ogni altro spazio aperto, con strutture che ne alterino le caratteristiche ambientali. E' ammesso l'inserimento di volumi interrati ad uso vani accessori alla residenza o al fine della

installazione di impianti tecnologici, a condizione che venga ripristinato lo spazio sovrastante nelle condizioni altimetriche e formali preesistenti;

- ogni progetto, anche se riguardante una parte limitata dell'edificio, dovrà tenere conto dell'inserimento che con l'intervento si andrà ad operare sull'intero organismo edilizio;
- le coperture andranno, di norma, realizzate a falde inclinate con pendenze variabili dal 35% al 50%, con gronda in legno o in pietra e con manto di copertura in tegole laterizie o in pietra naturale, con particolare attenzione al mantenimento della linearità con le strutture contigue nel caso di edificio inserito in cortina edilizia;
- i serramenti esterni andranno realizzati in legno tinteggiato, con oscuramento esterno a persiana. Fanno eccezione i locali ad uso commerciale posti ai piani terra per i quali è ammessa la installazione di serramenti metallici tinteggiati o anodizzati in colore scuro (grigio o nero). Le serrande delle autorimesse o simili andranno realizzate in legno o, se metalliche, rivestite in legno tinteggiato al naturale in colore scuro;
- le murature esterne saranno trattate con intonaco rustico o al civile e tinteggiate con colori da scegliersi tra la gamma delle terre naturali, non sono comunque ammesse finiture in intonaco plastico;
- le ringhiere, i parapetti, le inferriate e comunque le opere in ferro in genere, andranno realizzate con ferro profilato a disegno semplice, oppure, se adeguatamente motivate in sede progettuale, riprendendo gli aspetti decorativi propri dell'edificio o di edifici analoghi presenti in prossimità.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano – usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo. Risulteranno altresì prevalenti le specificazioni di natura idrogeologica presenti nella Relazione geologico-tecnica e nelle eventuali schede monografiche di cui all'art.14 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 45 – Aree edificate residenziali (B)

Sono le aree con destinazione prevalentemente residenziale, considerate a capacità insediativa esaurita, di più recente edificazione ed esterne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, che non presentano particolari valori storico-architettonici da sottoporre a tutela, ad eccezione di quelle specificatamente indicate al precedente art.44 assoggettate alla disciplina dell'articolo medesimo.

Il PRG prevede per tali aree interventi sull'esistente di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e adeguamento funzionale anche con interventi di ampliamento volumetrico una tantum, in misura percentuale rispetto alla volumetria esistente.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti e per la realizzazione di fabbricati accessori nei limiti stabiliti dal precedente art. 23.1. Sono altresì ammessi "trasferimenti volumetrici" nell'ambito del lotto mediante interventi di tipo RE – DR e NC.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Parametri:

- Densità fondiaria (UF) pari all'esistente, modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle abitazioni sono consentiti una sola volta, sugli edifici che non hanno già beneficiato di tali misure, nella misura massima:
 - del 30% della Superficie Utile Lorda (Sul) per edifici uni-bifamiliari di Volume (V) non superiore ai 500 mc;
 - del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) per edifici uni-bifamiliari di Volume (V) superiore ai 500 mc;
 - del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) in tutti gli altri casi.

In tutti i casi l'ampliamento consentito non potrà risultare superiore a 150 mc di Volume (V) per ogni unità immobiliare.

25 mq. di Superficie Utile Lorda (Sul) o 75 mc. di Volume (V) per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti.

Per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella residenziale, ma comunque rientrante tra le destinazioni proprie o ammesse, sono consentiti una sola volta ampliamenti nella misura massima del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.

- Altezza massima (H) – 7,50 m. o pari all'esistente nei casi di intervento su edifici di altezza superiore.
- Rapporto di copertura (Rc) - 50%
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore e per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art.23.1, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
- Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Superficie permeabile (SP) minimo 30% della superficie fondiaria (Sf)
- Per le nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 s.m.i., di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, queste potranno essere reperite anche all'esterno del lotto di intervento, entro una distanza massima di 300 metri dallo stesso, con la costituzione di vincolo pertinenziale regolarmente trascritto sui registri immobiliari.

Prescrizioni particolari:

Gli ampliamenti previsti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente e dovranno attenersi ai canoni compositivi propri dell'architettura locale.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano –

usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo. Risulteranno altresì prevalenti le specificazioni di natura idrogeologica presenti nella Relazione geologico-tecnica e nelle eventuali schede monografiche di cui all'art.14 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 46 – Aree residenziali di completamento (C)

Sono le aree non edificate, comprese all'interno o adiacenti ad aree già edificate, la cui utilizzazione a scopo edificatorio si configura quale completamento del tessuto edilizio esistente.

Sono aree dotate delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o la cui dotazione necessita di interventi di modesta entità che si possano configurare quali semplici allacciamenti alle reti esistenti

Tipi di intervento ammessi:

NC - oltre che tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sugli edifici esistenti, consistenti, con riferimento all'art.23.1, negli interventi di tipo MO; MS; RC e RE

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Strumento Urbanistico Esecutivo (titolo V L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Parametri:

Nella cartografia di PRG sono contemplate due diverse tipologie di aree aventi la medesima connotazione localizzativa, ma che si differenziano a seconda dell'epoca nella quale hanno ottenuto il riconoscimento di area edificabile:

le aree C individuate nell'ambito della variante 2001

le aree C₁ confermate dall'impianto originario del Piano 1983

le aree C₂ individuate con la presente variante 2014

- Indice di densità territoriale (It)
aree C 0,50 mc/mq
aree C₁ e C₂ 0,35 mc/mq
- Indice di densità fondiaria (If)
aree C 0,80 mc/mq
aree C₁ e C₂ 0,50 mc/mq
- Rapporto di copertura (Rc)
aree C 35%
aree C₁ e C₂ 25%

Tutti gli altri parametri risultano uguali per le tre tipologie di aree:

- Altezza massima (H) 7,50 m. (2 p.f.t.)
 - Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m
- Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.

- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art.23.1, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Per le nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 s.m.i., di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- Superficie permeabile (SP) minimo 40% della superficie fondiaria (Sf) o della superficie territoriale (St) nel caso di interventi assoggettati a strumento urbanistico esecutivo.

Prescrizioni particolari:

Il colmo del tetto delle nuove costruzioni o delle sopraelevazioni a valle della Via Pestalozza e del Viale della Bocciola non dovrà superare la quota dell'attuale strada provinciale.

“Le Aree C(1), C(2), C(3) potranno essere attuate unicamente a mezzo di un SUE unitario che dovrà assicurare un appropriato inserimento delle costruzioni nel contesto circostante ed una adeguata qualità del prodotto urbanistico”.

Le Aree C (20) e C(24) poste a confine con le Aree di tipo (D) artigianali/industriali dovranno mantenere una fascia di rispetto a verde della larghezza di 10,00 m. non costruibile e piantumata con essenze arboree sempre verdi.

Per quanto riguarda le aree: C(1), C(2), C(3), C(6), C(7), C(8), C(16), C(26), C(27) l'altezza massima è fissata in 4,50 m. misurata all'imposta della copertura, il raggiungimento dell'altezza massima indicata al paragrafo 1 (7,50 m.) risulterà possibile unicamente prevedendo il secondo piano mansardato. (v. schemi grafici esemplificativi allegato B alle presenti Norme di Attuazione).

Il limite del rapporto di copertura è pari al 25% e l'intervento è subordinato ad un preventivo studio di inserimento paesaggistico-ambientale che specifichi gli accorgimenti volti alla mitigazione della percezione visiva delle nuove opere edilizie”.

Le nuove costruzioni previste nell'ambito della variante parziale n.5 (lotto C25(a)) dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con riferimento al sistema di valutazione denominato “Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte” adottato con D.G.R. n.10-11465 del 25 maggio 2009.

Risulteranno prevalenti le specificazioni di natura idrogeologica presenti nella Relazione geologico-tecnica e nelle eventuali schede monografiche di cui all'art.14 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 47 - Area per l'edilizia popolare (PEEP) (ABROGATO)

Art. 48 - Aree Industriali ed Artigianali esistenti e da completare (D)

Sono le aree ove sono presenti insediamenti produttivi del settore secondario, preesistenti all'approvazione del PRGC o già edificati sulla base del presente PRGC.

Non sono individuate nell'ambito del territorio comunale aree libere assoggettate a tale destinazione.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC limitatamente all'ampliamento delle attività esistenti.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Strumento Urbanistico Esecutivo (titolo V L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Parametri:

- Rapporto di copertura (Rc) - 50%
- Altezza delle costruzioni (H) – 10,00 m. altezze maggiori sono consentite per apparecchiature e impianti tecnologici speciali.
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Destinazioni:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate come proprie e ammesse all'art.43bis "usi produttivi"

Standard:

A norma dell'art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i. la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) è stabilita nella misura del 20% della superficie fondiaria del lotto oggetto di intervento.

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

Prescrizioni particolari:

Risulteranno prevalenti le specificazioni di natura idrogeologica presenti nella Relazione geologico-tecnica e nelle eventuali schede monografiche di cui all'art.14 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 49 - Aree agricole (E).

Sono destinate all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, intese non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Strumento Urbanistico Esecutivo (titolo V L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

I requisiti soggettivi relativi alla richiesta dei titoli abilitativi e l'efficacia degli stessi, sono disciplinati dall'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.

Parametri:

Indice di densità fondiaria (If) differenziato a seconda del tipo di coltura in atto o in progetto, da applicarsi esclusivamente per la realizzazione di residenze rurali

- a) terreni a colture protette in serre fisse = 0,06 mc/mq
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate = 0,05 mc/mq
- c) terreni a colture legnose specializzate = 0,03 mc/mq
- d) terreni a seminativo e a prato = 0,02 mc/mq
- e) terreni a bosco = 0,01 mc/mq con un limite massimo di 5 Ha per azienda
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo = 0,001 mc/mq con un limite massimo di 500 mc per azienda

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

- altezza massima = mt. 7,50 (2 p.f.t.)
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Ai sensi del comma 17 dell'art. 25 L.R. 56/77 è ammessa, per la determinazione dei volumi realizzabili destinati a residenza rurale, tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e in Comuni diversi entro un raggio di 10 km. dal centro aziendale.

Per la costruzione di edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola diversi dalla residenza rurale, trovano applicazione i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura (RC) = 10% - riferito all'intera superficie aziendale
- Altezza massima (H) = 7,50 m salvo maggiori altezze ritenute necessarie per la specificità dell'opera (silos e analoghe attrezzature)
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

In tutte le aree agricole non boscate è consentita la realizzazione di fabbricati accessori (depositi di attrezzi agricoli), anche da parte dei proprietari non aventi le caratteristiche soggettive di cui al 3 comma dell'art.25 della legge regionale 56/1977.

Detti fabbricati dovranno uniformarsi per dimensioni, caratteristiche tipologiche e materiali da impiegarsi allo schema riportato nell'allegato C alle presenti norme, e potranno essere realizzati su aree aventi una superficie minima pari a mq. 1.000.

In tutte le aree agricole è altresì ammessa la realizzazione di piattaforme di stoccaggio del materiale vegetale, contenute entro limiti dimensionali strettamente necessari ai fondi e senza che ciò comporti la realizzazione di opere di sostegno e/o contenimento terra.

Nelle aree agricole ricomprese nella perimetrazione del centro abitato di cui all'art. 12, comma 5bis della L.R. 56/77 s.m.i. sono vietati interventi di nuova costruzione ad eccezione degli ampliamenti e sopraelevazioni delle strutture esistenti nei limiti dei parametri consentiti.

In caso di difformità od omissioni rispetto al dettato dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., quest'ultimo prevale sulle norme contenute nel presente articolo.

Prescrizioni particolari:

Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole, potranno essere riutilizzati, anche per la residenza qualora edificati in data anteriore all'entrata in vigore della legge urbanistica regionale (5.12.1977) e per un volume massimo pari a 600 mc.

Gli stessi edifici possono essere destinati ad attività agri-turistiche e ricettive alle condizioni di cui al presente comma.

Le trasformazioni di destinazione di cui sopra non potranno dare luogo a pretesa alcuna da parte dei proponenti in ordine alla dotazione di opere di urbanizzazione a carico della pubblica amministrazione e risulteranno ammissibili a condizione:

- che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso;
- che la struttura preesistente, oltre ad essere documentata e chiaramente percettibile, abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975.

Gli interventi edilizi che si rendono necessari al mutamento di destinazione d'uso di cui sopra, andranno operati secondo le prescrizioni disposte per gli edifici di tipo C posti nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione, come disciplinati dall'art. 44 delle presenti NTA, con particolare attenzione ai caratteri di "ruralità" presenti nell'edificio oggetto di intervento.

Gli edifici diruti, qualificati come edifici esistenti costituenti volume ai sensi dell'art.21 punto 2 delle presenti Norme, possono essere ricostruiti: nel rispetto della sagoma planimetrica esistente e secondo criteri tipologici e formali propri della tradizione locale con particolare riferimento ai caratteri di "ruralità" presenti nel territorio, a condizione:

- che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso;
- che la struttura preesistente, oltre ad essere documentata e chiaramente percettibile, abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975.

Non sono ammessi incrementi volumetrici né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Sono ammessi, in quanto applicabili, i disposti della L.R. 9 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e della L.R. 14 luglio 2009 n. 20 "Snellimento delle procedure in materia edilizia e urbanistica".

Ai fini dell'utilizzo dei fabbricati esistenti alla destinazione agrituristica trova applicazione la specifica disciplina di settore costituita dalla L.R. 23.3.1995 n.38 e s.m.i.

La distanza minima obbligatoria, degli edifici residenziali dalle nuove stalle o concimaie viene fissata in 10 metri dall'abitazione del proprietario, 20 metri dalle altre abitazioni agricole, 75 metri dalla più vicina abitazione non rurale.

Distanze maggiori potranno essere richieste dall'autorità sanitaria, in base all'entità dell'attività zootecnica.

Per gli allevamenti con oltre 1000 capi se bovini, suini ed ovini, oltre 500 capi se avicunicoli sono prescritte le distanze di 500 mt. dalle zone residenziali. Tali allevamenti dovranno essere recintati, circondati da una fascia di alberi di alto fusto larga almeno 10 mt.

Nelle aree agricole interessate da copertura boschiva secondo la definizione di cui all'art. 3 della L.R. 10.2.2009 n. 4 e identificate in cartografia di Piano non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo, le relative superfici fondiari possono essere computate ai fini della determinazione delle quote di edificabilità disciplinate dal precedente paragrafo "Parametri" purché ne sia dimostrata l'appartenenza funzionale all'azienda agricola.

Nelle medesime aree agricole-boscate non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante gli edifici; strade o accessi veicolari, sono consentiti per uso di cantiere e dovranno essere rimessi in pristino contestualmente con la dichiarazione di fine lavori. All'Autorità Comunale è demandata la facoltà di imporre modifiche e suggerimenti per le pratiche presentate, con valore prescrittivo.

In tutte le aree agricole, comprese quelle soggette a vincolo idrogeologico, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere attinenti al regime e all'utilizzo delle acque;
- c) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti;
- d) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- e) le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali o di insediamenti esistenti o previsti dal PRG, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di 3,00 m.
- f) i percorsi pedonali o ciclabili;
- g) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- h) gli attraversamenti dei rii minori per il necessario collegamento viario fra zone residenziali o produttive previste dal P.R.G. e dai piani esecutivi;
- i) le recinzioni dei terreni, ad eccezione delle aree boscate, purché conformi alle norme di P.R.G. relative e purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque.

Risulteranno prevalenti le specificazioni di natura idrogeologica presenti nella Relazione geologico-tecnica e nelle eventuali schede monografiche di cui all'art.14 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 50 – Aree a destinazione terziaria (commerciale, direzionale, ricreativa, turistica)

Sono aree nelle quali risultano insediate o previste attività riconducibili al settore economico terziario.

Risultano articolate in diverse tipologie a seconda delle specificità di destinazione ad esse attribuite e sono indicate in cartografia con la lettera T seguita da una numerazione da 1 a 9.

T1 – Residenza Turistico Alberghiera di cui all'art. 2 comma 2 lettera b) della L.R. 24.1.1995 n.14 s.m.i. – aree libere per nuovi insediamenti

Tipi di intervento ammessi:

NC

Modalità di intervento:

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

Parametri:

Indice territoriale (It) = 0,50 mc/mq

Altezza massima (H) = 6,00 m

Rapporto di copertura (Rc) = 30%

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) - 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Superficie permeabile (SP) minimo 30% della superficie fondiaria (Sf)

Standard urbanistici:

Nell'ambito dell'intervento andranno reperite le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici nella misura stabilita dall'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i. Qualora queste risultino già identificate in cartografia tale localizzazione avrà carattere vincolante, diversamente andranno localizzate nell'ambito del progetto. In entrambi i casi ne andranno regolamentate le modalità di cessione e gli eventuali interventi di sistemazione, nell'ambito della convenzione da stipulare nei modi e nei termini disciplinati dal precedente art.6

Prescrizioni particolari:

L'intervento è subordinato ad uno studio preventivo di inserimento ambientale che andrà valutato dalla Commissione Paesaggistica Locale nell'ambito dell'esame della pratica relativa alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Per le nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 s.m.i., di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

T2 – Case per ferie, ostelli per la gioventù e case vacanze, come disciplinate dal titolo II della L.R. 15.4.1985 n. 31 s.m.i.

Si tratta di strutture esistenti per le quali ne viene confermata la destinazione ad uso sociale.

Sono comprese nella presente tipologia strutture relative all'assistenza alle persone anziane, disciplinate nell'uso e nella destinazione dalle specifiche leggi di settore.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Parametri:

- Densità fondiaria (UF) pari all'esistente, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle strutture sono consentiti una sola volta nella misura massima del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul);
- Altezza massima (H) – pari all'esistente.
- Rapporto di copertura (Rc) - 50%
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
- Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Superficie permeabile (SP) minimo 30% della superficie fondiaria (Sf)

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 s.m.i., di 1 mq ogni 10 mc di costruzione da verificare limitatamente alle porzioni in ampliamento

T3 - Case ed appartamenti per vacanze ed alloggi vacanze, come disciplinate dal titolo VI della L.R. 15.4.1985 n. 31 s.m.i. – aree edificate oggetto di interventi di recupero edilizio e/o di riconversione

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) per le altre tipologie di intervento.

Parametri:

- Densità fondiaria (UF) pari all'esistente, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle strutture sono consentiti una sola volta nella misura massima del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul);
- Altezza massima (H) – pari all'esistente.
- Rapporto di copertura (Rc) - 50%
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.

- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
- Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Superficie permeabile (SP) minimo 30% della superficie fondiaria (Sf)

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 s.m.i., di 1 mq ogni 10 mc di costruzione da verificare limitatamente alle porzioni in ampliamento.

T4 – Strutture alberghiere come disciplinate dalla L.R. 16.6.1981 n. 21 - strutture ricettive esistenti per le quali sono previsti interventi di ampliamento e /o riqualificazione.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove indicato in cartografia.

Parametri:

- Indice fondiario (If) = 1,00 mc/mq
- Altezza massima (H) – 7,50 m o pari all'esistente se superiore.
- Rapporto di copertura (Rc) - 30%
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
- Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Superficie permeabile (SP) minimo 30% della superficie fondiaria (Sf)

Standard urbanistici:

Nell'ambito dell'intervento andranno reperite le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici nella misura stabilita dall'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i. Qualora queste risultino già identificate in cartografia tale localizzazione avrà carattere vincolante, diversamente andranno localizzate nell'ambito del progetto. In entrambi i casi ne andranno regolamentate le modalità di cessione e gli eventuali interventi di sistemazione, nell'ambito della convenzione da stipulare nei modi e nei termini disciplinati dal precedente art. 6.

Prescrizioni particolari:

L'intervento è subordinato ad uno studio preventivo di inserimento ambientale che andrà valutato dalla Commissione Paesaggistica Locale nell'ambito dell'esame della pratica relativa alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Per le nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 s.m.i., di 1 mq ogni 10 mc di costruzione da verificare limitatamente alle porzioni in ampliamento.

T5 - sedi associative culturali, sportive, categoriali ecc., ristoranti, bar, locali di divertimento, teatri e cinematografi; impianti sportivi e locali di servizio ed accessori; strutture esistenti per le quali sono previsti interventi di ampliamento e /o riqualificazione.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove indicato in cartografia.

Parametri:

- Densità fondiaria (UF) pari all'esistente, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle strutture sono consentiti una sola volta nella misura massima del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul);
- Altezza massima (H) – pari all'esistente.
- Rapporto di copertura (Rc) - 50%
- Arretramento dagli spazi pubblici - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.
- Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Superficie permeabile (SP) minimo 30% della superficie fondiaria (Sf)

Standard urbanistici:

Nell'ambito dell'intervento andranno reperite le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici limitatamente alle aree a parcheggio nella misura stabilita dall'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i. o in misura superiore se diversamente disposto dalla disciplina relativa alle attività di pubblico esercizio.

Qualora queste risultino già identificate in cartografia tale localizzazione avrà carattere vincolante, diversamente andranno localizzate nell'ambito del progetto. In entrambi i casi ne andranno regolamentate le modalità di cessione e gli eventuali interventi di

sistemazione, nell'ambito della convenzione da stipulare nei modi e nei termini disciplinati dal precedente art.5.

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura stabilita dall'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 s.m.i., di 1 mq ogni 10 mc di costruzione da verificare limitatamente alle porzioni in ampliamento.

T6 – Riguarda la villa, il parco e gli edifici pertinenziali del complesso del "Monte Oro"

Destinazioni d'uso:

- centro formativo attività di ricerca e didattica connessi all'attività botanica;
- attrezzature alberghiere – centro benessere;
- servizi comuni;
- attrezzature sportive;
- parco botanico e serre.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE (qualora l'intervento non comporti la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la fattispecie contemplata dall'art.3, comma 1, punto d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380).

Modalità di intervento:

Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77 s.m.i.

Parametri:

Risultando ammissibili esclusivamente interventi di recupero dei fabbricati esistenti nell'ambito dell'area T6(1) identificata in cartografia. I parametri urbanistici ed edilizi sono confermati nella misura in essere.

Il lotto B114 individuato in cartografia all'interno dell'area perimetrata come PEC, sarà assoggettato alla disciplina di cui all'art.45 delle presenti NTA e non contribuirà in nessuna misura alla determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi dell'area.

Standard urbanistici:

Le aree destinate a standard urbanistici ai sensi dall'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i., risultano individuate in cartografia di Piano con la sigla VGS5.

Ferma restando la superficie prevista, la localizzazione non risulta vincolante e potrà essere in tutto o in parte modificata nell'ambito della Convenzione urbanistica prevista nel PEC.

Nell'ambito dell'intervento andranno inoltre reperite le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici per la dotazione di aree a parcheggio pubblico, nella misura stabilita dall'art.21 L.R. 56/77 s.m.i..

Prescrizioni particolari:

La Convenzione, oltre gli adempimenti stabiliti dalla Legge, dovrà prevedere l'apertura al pubblico del Parco per visite guidate in giorni ed ore da fissare con l'Amministrazione Comunale.

tutti gli interventi in progetto dovranno inserirsi nell'ambiente con il rispetto assoluto delle peculiarità paesaggistiche e botaniche del contesto.

T7 – (ABROGATO)

T8 – Area per servizi privati di interesse pubblico e collettivo

T8.1 area produttiva oggetto di riconversione in Viale Matteotti – Via per Gozzano – vedasi descrizione e disciplina di intervento nella scheda d'area AT10

T8.2 area Chiesa di San Rocco – vedasi descrizione e disciplina di intervento nella scheda d'area AT8

T9 – Area turistica Tabarino per insediamenti terziari, ricreativi, culturali e turistici
vedasi descrizione e disciplina di intervento nella scheda d'area AT12

Prescrizioni particolari comuni a tutti gli interventi di cui al presente articolo:

Risulteranno prevalenti le specificazioni di natura idrogeologica presenti nella Relazione geologico-tecnica e nelle eventuali schede monografiche di cui all'art.14 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 51 - Aree per servizi pubblici e di interesse comune.

1) - Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 per le aree residenziali, industriali e agricole e terziarie.

2) - Sono suddivise in aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato o sportivo, aree per parcheggi.

3) - In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

A) Aree per l'istruzione (I)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) rapporto di copertura 60%

b) altezza massima H = 10,50 m.

c) parcheggi 1 mq./10 mc.

B) Aree per attrezzature di interesse comune (I.C.)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura 30%

b) altezza massima H = 7,50 m.

c) parcheggio = 1 mq./2 mq. di superficie utile lorda

Seguono la stessa normativa le attrezzature sociali, sanitarie, sportive, assistenziali e ristorative (mense) al servizio delle zone industriali e artigianali (20% della Superficie territoriale nel caso di nuovo intervento, 10% della superficie fondiaria nel caso di complessi esistenti) nonché nelle zone per attività terziarie – art. 21 della L.R. 56/77).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, religiose, e di quelle al servizio delle zone industriali.

Qualora la proprietà dell'area sia privata i proprietari dovranno convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

C) Aree a verde naturale e attrezzato (V.P.)

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché di servizi

igienici.

Si applicano i seguenti parametri:

a) superficie coperta massima: mq. 20.

b) altezza massima mt. 3,00.

D) Aree a verde sportivo (V.G.S.)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura

- per gli impianti coperti 50%

- per gli impianti scoperti 25%

b) altezza massima mt. 10,50 per la copertura degli impianti sportivi e m. 4,50 per i servizi (spogliatoi, bar, ristoranti ecc.).

Nell'ambito di tali aree sono altresì ammesse destinazioni finalizzate alla realizzazione di complessi ricettivi all'aperto limitatamente ai campeggi di tipo A di cui all'art. 2, comma 5, numero 1) della L.R. 54/1979 e s.m.i.

E) Aree per parcheggi (P.P.)

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale e anche su più livelli.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione o ai privati.

I privati proprietari possono costruire a loro spese i parcheggi pubblici anche su più livelli, ed assoggettare ad uso pubblico perpetuo il livello stradale. Ad altri livelli potranno essere realizzate, previa stipula di apposita convenzione che ne definisca tutte le modalità, autorimesse, parcheggi, magazzini, locali espositivi e commerciali.

Nella realizzazione delle aree a parcheggio dovranno essere adottate soluzioni progettuali a basso impatto ambientale atte a garantire la permeabilità del suolo.

F) Aree per servizi di interesse generale (I.G.)

Sono destinate ad impianti e servizi tecnologici pubblici (cimiteri, depuratore) e di interesse pubblico.

E' imposto unicamente il rispetto delle distanze di legge.

Rientrano nella presente tipologia, ancorché non individuate in cartografia di Piano:

- le infrastrutture tecnologiche di rete;
- gli impianti e le apparecchiature di ricetrasmisione e di telefonia mobile;
- gli impianti e le apparecchiature per la produzione di energia da fonti rinnovabili (idroelettrico, geotermico, solare, eolico, ecc.).

la realizzazione e l'installazione di dette infrastrutture prescinde dalla destinazione d'uso dei suoli come individuata dal Piano, restano fermi e inderogabili i vincoli di qualsiasi natura sovraordinati o individuati dal Piano medesimo e il rispetto delle norme relative alla salute pubblica e all'impatto acustico.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano – usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo.

Art. 51bis - Aree stradali e per le infrastrutture per la mobilità

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

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

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

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

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

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

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

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

LC = m 3,00 – LT = m 4,00

STRADA A2 - esterna od interna al centro abitato con funzione di distribuzione capillare del traffico, carreggiata unica a due corsie larghezza m 5,50 fiancheggiata da due banchine da 0,75 m cadauna

LC = m 5,50 – LT = m 7,00

STRADA B - di distribuzione urbana secondaria, carreggiata unica a due corsie larghezza m 6,00 fiancheggiata da due banchine da 1,00 m ciascuna

LC = m 6,00 – LT = m 8,00

STRADA C - di distribuzione urbana primaria e di collegamento tra centri urbani o insediamenti consistenti, carreggiata unica a due corsie larghezza m 7,00 fiancheggiata da due banchine da 1,25 m ciascuna

LC = m 7,00 – LT = m 9,50

STRADA D1 - extraurbana secondaria e di collegamento tra centri urbani, carreggiata unica a due corsie larghezza m 7,50 fiancheggiata da due banchine da 1,50 m ciascuna

LC = m 7,50 – LT = m 10,50

La nomenclatura delle strade come sopra descritte, trova riscontro nelle tavole della serie 9 "Sviluppo dei centri abitati – usi del suolo". Le tavole individuano e classificano le strade di tipo D1 - C e B, tutte le altre si intendono appartenenti alla categoria A2 o A1 a seconda delle caratteristiche tipologiche come sopra individuate.

Le presenti norme definiscono nella Tabella allegato D, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali e gli allineamenti per le recinzioni da rispettare all'interno della delimitazione del centro abitato, individuata ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 e approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 15.6.1993.

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

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

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

Le norme di cui al presente articolo relative alle porzioni di territorio individuate come "Nuclei Antichi" così come delimitati nelle planimetrie di Piano (aree A) non trovano applicazione, in quanto per le sezioni stradali si fa riferimento allo stato di fatto esistente, le distanze da mantenere negli interventi di trasformazione autorizzati sono riferite agli allineamenti dei fabbricati e dei manufatti esistenti.

I nuovi tracciati stradali previsti nella variante strutturale n. 3 approvata con D.C.C. n. 22 del 17.5.2017 saranno assoggettati alle seguenti particolari prescrizioni:

- per la strada posta sul fondovalle del Torrente Agogna (intervento n.11) questa dovrà essere realizzata con caratteristiche di "strada bianca" mantenendo le condizioni di naturalità ora presenti sia riguardo al tracciato stradale che alle aree attigue;
- per il nuovo tracciato di circonvallazione sud (intervento n. 41), questo andrà progettato e realizzato in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5.1 del P.T.P.

Art. 52 - A. Fasce e aree di rispetto - B. Arco visuale libero - C. Aree a verde privato - D. Vincolo Idrogeologico.

A - Fasce e aree di rispetto.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati, è prevista una adeguata fascia di rispetto, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie, l'inserimento degli ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto dal D.L. N. 285 del 30/04/92 e successivo regolamento.

Nelle fasce di cui al 1° comma, nonché nelle zone di rispetto ~~dei cimiteri~~, dei depuratori, degli elettrodotti, del metanodotto, delle sorgenti dell'acquedotto, delle zone umide e delle aree inedificabili indicate sulle Tavole di Piano (fascia di rispetto viale accesso chiesa parrocchiale del capoluogo), non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume, degli edifici esistenti oltreché la realizzazione di parcheggi, piste pedonali e ciclabili di parchi pubblici e privati

anche con attrezzature sportive a raso, di colture arboree industriali e di parcheggi pubblici.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri trovano applicazione i commi 6; 6bis; 6ter e 6quater dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le attrezzature sportive a raso non sono ammesse all'interno delle aree definite "zone umide". Le zone umide costituiscono per il Comune elementi di pregio per la loro naturale conformazione che si è prodotta nel tempo.

Al fine di non alterare l'equilibrio ecologico presenti in esse è fatto divieto di realizzazione di cave, di asportazione o di accumulo di materiali, di livellamenti o spianamenti di terreno.

In particolare nella zona umida -TORBIERA- ubicata a valle della Frazione di Lortallo, sono consentiti interventi di risanamento ambientale, sulla scorta di un progetto approvato dagli Enti competenti a salvaguardia del valore ambientale.

Non è ammessa la costruzione di Impianto di distribuzione di carburanti.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere concessi aumenti di volume, non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche.

Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare, sempre nel rispetto delle volumetrie di P.R.G.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi, nonché recinzioni, cancelli, parcheggi e gli accessi delle autorimesse interrate. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione di locali completamente interrati ad uso di parcheggi pubblici o privati purché la loro copertura sia posta a quota non superiore a quella della strada stessa e nel rispetto del D.L. 30/04/92 N. 285 s.m.i.

A norma del Codice della Strada DGLS N. 285/92 s.m.i. le distanze prescritte dalle strade fuori dai Centri Abitati sono le seguenti:

- Strade Provinciali m. 20,00
- Strade Comunali e vicinali m. 10,00

All'interno dei centri abitati (salvo in presenza di allineamenti esistenti):

- Strade Provinciali m. 10,00
- Strade Comunali e Vicinali m. 5,00

Fuori dai centri abitati, le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3,00 per le strade provinciali e comunali.

Le altre fasce di rispetto sono così dimensionate:

- Dai cimiteri come indicato nella Tavola di Piano.
- Dai depuratori m. 100.
- Dalle sorgenti e dai punti di captazione dell'acquedotto m. 10,00 di vincolo assoluto e m. 200 di vincolo del D.P.R. 24/05/88 n. 236 e s.m.i..

Le distanze dagli elettrodotti ad alta tensione e dal metanodotto sono definite dalla vigente normativa.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali definite dal Piano regolatore Generale ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e che risultino funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso nella misura massima un tantum del 10% del Volume (V) esistente per le destinazioni residenziali e della Superficie utile lorda (Sul) per le destinazioni diverse da quelle residenziali.

Detti interventi risulteranno possibili nella misura in cui compatibili con la specifica classificazione degli usi del suolo indicata dal Piano.

La riduzione della fascia di rispetto di cui al comma 1 dell'art.338 del R.D. 1265/1934 come modificato dall'art.28 legge 166/2002, sarà consentita per la realizzazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico nei limiti e secondo le procedure previste al comma 6ter dell'art.27 L.R. 56/77 e s.m.i.

B - Arco visuale libero.

Dal Piazzale della Chiesa di Vacciago e da quello della Chiesa della Bocciola, deve essere lasciato un arco visuale libero da ogni ostacolo (compresi gli alberi) come indicato sulla Tavola di PRG.

Gli alberi esistenti e le eventuali nuove costruzioni comprese nell'arco visuale non potranno superare l'altezza del parapetto dei piazzali suddetti, o se distanti da questi la loro proiezione in diagonale, nel punto più vicino possibile alla riva orientale del lago, tenuto conto che non esistono attualmente, né costruzioni, né alberi pregiati.

Gli alberi esistenti dovranno essere tagliati in modo idoneo per mantenere libera la visuale. Analogamente, nelle tavole di P.R.G. è indicato un arco visuale libero che con vertice all'incrocio delle strade provinciali fra Vacciago e Lortallo inquadra la zona della Chiesa Parrocchiale e Viale Matteotti.

C- Aree Verde Privato (V.P.P.)

Nelle aree indicate sulle planimetrie di Piano indicate con sigla V.P.P. e destinate a "verde privato" non sono ammesse costruzioni di alcun genere salvo un capanno per gli attrezzi agricoli o per spogliatoio per eventuali impianti sportivi con le caratteristiche di cui all'allegato C delle presenti N.T.A. e con una distanza dal confine non inferiore a mt. 5.00.

Tali capanni non dovranno essere collocati in ambiti di pregio ambientale così come definiti nell'ambito del repertorio dei beni culturali.

Il resto dell'area deve essere decorosamente mantenuta a prato, a parco, a bosco, a giardino oppure coltivato.

E' vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico nelle aree specificatamente individuate dalla Variante al P.R.G. come aree a Verde Privato e di particolare pregio ambientale.

In tali aree è consentita la manutenzione ordinaria, la realizzazione di percorsi pedonali, la realizzazione di impianti sportivi privati a raso e piscine, senza danneggiare l'alberatura esistente.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano – usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo.

D- Aree soggette a Vincolo Idrogeologico.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, (individuato sulle tavole di Piano) non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/23 N°3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G. al rilascio di autorizzazione secondo le modalità previste dalla L.R. 45/1989 e dalle successive circolari esplicative.

Nelle aree soggette al vincolo idrogeologico, i tagli dei boschi di alto fusto devono ricevere preventiva autorizzazione secondo le norme e le procedure stabilite dagli articoli 13 e 14 della L.R. N°57 del 04/09/78 e della L.R. N°45 del 09/08/89.

Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno derivanti da impianti artificiali, dei frutteti e di altre colture, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole, nonché il taglio di singoli alberi costituenti bosco.

Art. 53 Norme relative agli aspetti idrogeologici

Gli interventi di modificazione del suolo sul territorio comunale, quale che sia la loro collocazione rispetto alle classi di pericolosità geomorfologica, sono comunque subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo nonché di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare dovranno pertanto essere sempre osservate:

- Il D.M. 11 marzo 1988 e s.m.i.
- Il D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i. e la Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14-01-2008".
- 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.
- Le disposizioni previste dal R.D. 25/7/04 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche" e la Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98.
- Le disposizioni nazionali e regionali riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Tutte le norme di carattere ambientale contenute nel D.Lgs. 152/2006 compresa la gestione delle terre e rocce da scavo di all'art.186
- Il D.M. 161/2012 e s.m.i.

Individuazione delle classi di rischio geomorfologico, idrogeologico e idrologico

CLASSE IIa Porzioni di territorio dove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.

Rischio idraulico : assente

Fenomeni di dissesto: assenti

Caratteristiche geotecniche substrato: varie

CLASSE IIb Porzioni di territorio dove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica superabili con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.

Rischio idraulico : Nullo (IIb2) - Moderato (IIb1)

Fenomeni di dissesto : assenti o non attivi

Caratteristiche geotecniche substrato : varie

Sottoclasse IIB1 Aree di fondovalle potenzialmente esondabili e/o con presenza di falda subaffiorante

Sottoclasse IIB2 Aree collinari

CLASSE IIIa Porzioni di territorio non edificate, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee all'utilizzo edilizio in base alle tecniche costruttive attuali ed alle leggi e normative esistenti. A seguito dell'abrogazione dell' art. 31 della L.R. 56/77, per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dalla DGR 18-2555 del 9 dic. 2015.

CLASSE IIIb Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che rendono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

A seguito dell'abrogazione dell' art. 31 della L.R. 56/77, per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dalla DGR 18-2555 del 9 dic. 2015.

Sottoclasse IIIb3

Sottoclasse IIIb4

Definizione del livello di rischio

CLASSE IIa

Zone a ridotta pericolosità

- Aree con morfologia di versante ad acclività da modesta a moderata
- In genere buon drenaggio delle acque con caratteri di moto laminare sulle superfici
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da discrete a buone.
- Zone esondabili per eventi catastrofici da tiranti idraulici modesti con altezze d'acqua massime di qualche decimetro e caratteristiche quasi-statiche.

CLASSE IIb1

Zone a medio - ridotta pericolosità

Il ridotto livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

- Deflussi talora elevati ma laminari delle acque di scorrimento superficiale
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli o accettabili ma talora disomogenee e da verificare puntualmente.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da sufficienti a discrete.
- Zone esondabili per eventi eccezionali da tiranti idraulici contenuti con altezze d'acqua massime di alcuni decimetri e caratteristiche quasi-statiche a bassa energia (Fasce esondabili dei corsi d'acqua)
- Aree ove sono presenti livelli di soggiacenza ridotta. Temporanee risalite del livello di falda

CLASSE IIb2

Zone a contenuta pericolosità

Il ridotto livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

- Aree collinari in condizioni geostatiche generalmente sicure ma localmente da verificare in funzione degli interventi di modificazione antropica
- Deflussi talora elevati ma laminari delle acque di scorrimento superficiale
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli o accettabili ma talora disomogenee e da verificare puntualmente.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da sufficienti a discrete.

CLASSE IIIa

Zone a medio - elevata pericolosità

Porzioni di territorio non edificate, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee all'utilizzo edilizio.

- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto quiescenti od attivi.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque
- Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti ($Tr < 200$ anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

CLASSE IIIb3-4

Zone a medio – elevata pericolosità

Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che rendono necessarie verifiche puntuali di stabilità lungo i versanti e dello stato di efficienza delle opere di sostegno nonché interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque
- Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti ($Tr < 200$ anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

Interventi ammissibili in una data classe

CLASSE IIa

- Nessuna limitazione nel rispetto delle norme urbanistiche di P.R.G.I. ed in ottemperanza al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008.

CLASSE IIb1

- Sono vietati i piani interrati di nuova realizzazione ed il recupero di quelli esistenti. Si intende per interrato i piani con livello di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale.

- I piani abitabili dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 0.50 m. nei confronti dei rispettivi piani stradali di accesso, in caso di interazione con possibili fenomeni di esondazione (tale interazione deve essere dettagliata in sede di indagini geologico-tecniche specifiche sul lotto).
- I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili, in caso di interazione con possibili fenomeni di esondazione.

CLASSE IIb2

- Per i nuovi interventi o per gli ampliamenti significativi è necessario, contestualmente al progetto edilizio, un progetto di regimentazione delle acque superficiali che contempli: intercettazione, raccolta e smaltimento delle stesse, indicando il relativo recettore.
- Divieto per le nuove edificazioni di recapitare le proprie acque di scolo liberamente sul versante con obbligo di individuare per le stesse apposito recettore (naturale od artificiale) il cui recapito non danneggi la stabilità dei terreni circostanti.

CLASSE IIIa

Nelle fasce A e B:

- Per le aree inserite nelle zone Ee di pericolosità idraulica (Tav 06, 7a e 7b) sono ammessi gli interventi di
 - demolizione senza ricostruzione,
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo senza aumenti di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nelle restanti parti di territorio:

oltre a quanto ammesso nelle precedenti zone sono consentiti i seguenti interventi :

- Interventi di superficie
- Modificazione dei suoli purché avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica)
- Opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili.
- Interventi di mitigazione del rischio idraulico quali rilevati arginali, canali di deflusso, opere e manufatti legati alla rete idrografica minore irrigua, previa autorizzazione dell'Autorità competente
- In assenza di alternative praticabili si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Ulteriore condizione necessaria per la fruizione delle particolari condizioni previste è che siano svolte comunque le necessarie indagini prescritte per le aree di classe IIb e che le stesse diano esito favorevole in rapporto agli interventi previsti.

Sono interventi vietati:

- Nuove edificazioni.
- Interventi comportanti la modifica generalizzata dell'assetto geomorfologico originario se l'area è posta in versante.

Conformemente a quanto previsto all'art. 6.2 nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte 8.5.1996 n. 7/LAP, per le abitazioni isolate esistenti in aree classificate in Classe IIIa, ad esclusione degli edifici ricadenti in

aree a dissesto attivo o incipiente, trova applicazione quanto previsto per gli edifici ricadenti in classe IIIb3 se collocate lungo i versanti montani privi di fenomeni di dissesto, in aree caratterizzate dalla presenza di acque di scorrimento superficiale con deflussi importanti, in aree caratterizzate da terreni con qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti, in aree depresse in cui si osservano fenomeni di ristagno, e in classe IIIb4 se ubicate in aree poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori o in corrispondenza di aree ritenute esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti ($Tr < 200$ anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

In tutti i casi gli interventi dovranno essere corredati, a livello di singolo titolo abilitativo, di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

CLASSE IIIb

Sottoclasse IIIb3

Situazione attuale

(interventi in assenza delle opere di minimizzazione del rischio esistente)

Aree Ee

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume.
- Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
- Non sono ammesse nuove edificazioni

Nelle restanti parti di territorio oltre a quanto ammesso nelle precedenti zone sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume.
- modificazioni ed ampliamenti non significativi, anche con aumenti di volume, purché realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche della acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21 in assenza di creazione di nuova unità immobiliare.
- interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..

Non sono ammesse nuove edificazioni

Situazione futura

(interventi a seguito di verifiche puntuali di stabilità lungo i versanti e dello stato di efficienza delle opere di sostegno nonché in presenza delle opere di minimizzazione del rischio esistente – opere realizzate e collaudate)

- Sono possibili interventi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Sono quindi da escludersi nuove unità abitative e completamenti significativi.

Ai sensi del paragrafo 7.1 della parte II dell'allegato A alla DGR 64-7417/2014 Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I dell'allegato A alla DGR 64-7417/2014;
3. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
4. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
5. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

Sottoclasse IIb4

(interventi in assenza e in presenza delle opere di minimizzazione del rischio esistente)

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume
- Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico
- Le aree ascritte alla presente classe (Loc. Mulino) dovranno essere inserite nel piano di protezione civile, demandando allo stesso la verifica del mantenimento delle sorveglianza sulle condizioni d'alveo (situazione e stabilità delle sponde) del T. Agogna, e gli eventuali provvedimenti di sgombero degli abitanti, in caso di pericoli imminenti legati alla dinamica torrentizia.

Indagini preventive all'utilizzazione urbanistica

CLASSE IIa

Relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea, con eventuali verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante.

In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua.

Pozzetti esplorativi spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda.

Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base.

Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 50 anni.

CLASSE IIb1

Relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea estesa ad un intorno significativo, con verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante.

In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua.

Pozzetti esplorativi e/o prove penetrometriche e/o perforazioni di sondaggio, spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda. Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base.

Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 100 anni.

CLASSE IIb2

Come classe IIb1 ed in aggiunta:

- Granulometria e permeabilità dei terreni superficiali interessati direttamente dalle fondazioni degli edifici, al fine di determinare il regime di deflusso sotterraneo delle acque di infiltrazione
- Analisi della presenza di falde e/o corpi idrici sotterranei temporanei che si possono instaurare durante le precipitazioni.
- Individuazione dei livelli impermeabili che predispongono alla imbibizione dei terreni
- Analisi del reticolo di deflusso delle acque superficiali, soprattutto quelle derivanti dalle diverse aree impermeabilizzate e sistemate a gradoni
- Divieto per le nuove edificazioni di recapitare le proprie acque di scolo liberamente sul versante con obbligo di individuare per le stesse apposito recettore (naturale od artificiale) il cui recapito non danneggi la stabilità dei terreni circostanti.

CLASSE IIIa

Aree attualmente inidonee a nuovi insediamenti.

Qualsiasi intervento in questa classe, compresi cambiamenti ambientali e di uso del suolo generalizzati e sostanziali, ancorché non edificatori, presuppone studi idrologici, idrogeologici geotecnici ed idraulici di base su larga scala.

CLASSE IIIb

Aree in cui sono possibili, allo stato attuale, unicamente interventi di riassetto che non incrementino il carico antropico.

Non saranno ammesse comunque nuove opere o costruzioni e saranno viceversa ammessi ampliamenti o completamenti solo a seguito di attuazione e successiva verifica di interventi di riassetto di carattere o controllo pubblico, che eliminino o minimizzino il livello di pericolosità esistente.

NOTA: nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

Progetti pubblici di riassetto idrogeologico

Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una pericolosità geologica elevata o molto elevata e un conseguente rischio su aree

parzialmente o completamente edificate (classi 3b), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

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

Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere privilegiato per i corsi d'acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica, per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando ove possibile le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, secondo quanto previsto dal precedente capitolo "interventi ammissibili in una data classe", paragrafi "situazione futura", con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000), con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione anche mediante idonei elaborati grafici di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

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

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

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico.

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

Norme geologico tecniche complementari

Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali

Si prescrivono le seguenti distanze in parte riprese dall'art. 29 della L.R. 56/77. Tali fasce risultano ascritte alla classe IIIa della "Carta di Sintesi".

L'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita dalla Carta di Sintesi Tav. 08.

- Corsi d'acqua pubblici – Elenco acque pubbliche R.D. 1775/1933 Torrente Agogna e Rio Membra

E' prescritta una fascia di rispetto di m. 25 dal limite superiore di ciascuna sponda in conformità a quanto previsto dall'art. 29 comma b) della L.R. 56/77 s.m.i..

Di tale fascia la porzione interna di larghezza pari a m. 10 risulta di inedificabilità assoluta a norma del R.D.523/1904.

- Corsi d'acqua demaniali (doppia riga continua su cartografia Catastale)
Per i seguenti corsi d'acqua: Rio Cagullo, Rio Tacchino, Rio Arcacia, Rio Ronco, Rio le Fornaci, Rio del Vago, Rio Avina, nei tratti indicati dalla Tav. 04 “Carta della rete idrografica” è prescritta una distanza di rispetto di m. 10 metri a norma del R.D.523/1904 così differenziata :
 - (a) La porzione interna (a partire dalla sponda con larghezza 4 m.) risulta di in edificabilità assoluta (divieto di modificazione morfologica).
 - (b) La porzione esterna alla precedente (da 4 m. dalla sponda sino a 10 m. dalla stessa) risulta di tutela parziale ovvero sono vietate le edificazioni ma sono ammesse opere di superficie e/o complementari quali recinzioni di tipo aperto od alberato, strade ed in generale interventi che non interagiscano negativamente con la dinamica del corso d'acqua (es. bassi fabbricati aperti su quattro lati)
- Rii minori con sedime privato (riga tratteggiata su cartografia Catastale)
E' prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m. 5 da ciascuna sponda di cavi irrigui minori significativi.

a) Le fasce di rispetto descritte si applicano anche ai tratti intubati

b) Sono vietate tutte le intubazioni (creazioni di sezioni chiuse) sulla rete idrografica ad eccezione dei tratti necessari per gli accessi (larghezza massima 8 m.)

c) Tutte le fasce di rispetto citate sono da ritenersi ascritte alla classe III, anche qualora non evidenziate in cartografia

Distanze di rispetto da opere di captazione idrica destinate ad uso idropotabile

Ai sensi degli articoli 4 e 5 del D.P.G.R. n. 15/R del 11-12-2006 sono definite le seguenti aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate:

A) Zona di tutela assoluta: è la porzione di territorio immediatamente circostante l'opera di captazione, adibita esclusivamente all'opera stessa e alle collegate infrastrutture di servizio; deve essere adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie, recintata e possedere un'estensione di raggio non inferiore a 10 m.

B) Zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è, di norma, distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata. Il dimensionamento e l'articolazione della zona di rispetto dipendono dalla tipologia dell'opera di captazione e dalla situazione di vulnerabilità intrinseca della risorsa captata e sono definiti sulla base di studi e criteri definiti dallo stesso D.P.G.R. n. 15/R.

Nella zone di rispetto sono vietati l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento di attività ritenute inquinanti sia in riferimento ad attività agricole, sia relativamente all'utilizzazione urbanistica, come specificatamente dettagliato all'Art.6 del D.G.P.R. n. 15/R a cui, conseguentemente, si rimanda.

I potenziali centri di pericolo presenti all'interno delle zone di rispetto dovranno essere, quando possibile, ricollocate al di fuori di tali aree.

Distanze dall'orlo di terrazzo principale

La linea di separazione tra le classe II e IIIa di cui alla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Tav 06” risulta ubicata a m. 20 dell'orlo di versante.

Tale distanza risulta il limite di rispetto per l'edificazione di nuove strutture dal limite superiore del terrazzo.

Tale limite e la relativa distanza di rispetto dovrà essere precisata in sede di indagini specifiche su singoli lotti a norma D.M. 11.03.1988 - D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554 ma non potrà in ogni caso risultare inferiore al limite minimo evidenziato.

La presente norma non si applica per fabbricati minori od opere accessorie qualora sia dimostrata la non interferenza con la stabilità del versante stesso, mediante le indagini di dettaglio sul singolo lotto a norma D.M. 11.03.1988.

Art. 54 – Riserva Naturale del Monte Mesma L.R. 3.8.2015 n.19

Individuazione ambiti territoriali e beni da tutelare

Il Piano Regolatore Generale individua con apposita grafia l'area della Riserva Naturale del Monte Mesma istituita con Legge Regionale 29 giugno 2009 n.19, come modificata dalla Legge Regionale 19 agosto 2015 n.19 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” d'ora innanzi nel presente articolo definito come “Testo Unico”

L'ambito territoriale individuato è riconosciuto tra le aree protette regionali di cui all'art.10 del P.T.R. e nell'ambito del sistema delle aree di rilevante interesse naturalistico di livello regionale e provinciale di cui all'art.2.4 del P.T.P.

Il Piano Regolatore Generale disciplina le aree comprese conformemente:

alle finalità di carattere generale enunciate dall'art.7 comma 1 del “Testo Unico”, consistenti nel:

- a) tutelare le risorse naturali del territorio attraverso strategie di gestione sostenibile concertate tra le istituzioni;
- b) promuovere la fruizione sociale e sostenibile e la diffusione della cultura e dell'educazione ambientale;
- c) favorire la fruizione didattica ed il supporto alle scuole di ogni ordine e grado ed alle università sulle tematiche dell'ambiente e dell'educazione alla sostenibilità;
- d) integrare le competenze istituzionali dei soggetti gestori con gli obiettivi e le strategie generali della rete ecologica regionale;
- e) favorire la partecipazione dei cittadini attraverso forme associative a sostegno delle azioni volte al raggiungimento delle finalità dell'area protetta.

alle finalità di carattere particolare disposte per le riserve naturali ed enunciate dall'art.7 comma 2b) del “Testo Unico”, consistenti nel:

- 1) tutelare, gestire e ricostituire gli ambienti naturali e seminaturali che costituiscono habitat necessari alla conservazione ed all'arricchimento della biodiversità, con particolare riferimento agli oggetti specifici della tutela;
- 2) contribuire alla ricerca scientifica applicata alla gestione degli ambienti naturali e seminaturali oggetto della tutela e promuovere e diffondere i modelli sperimentati;

Sono richiamate integralmente in quanto applicabili, le norme di tutela e salvaguardia indicate al comma 3 dell'art.8 del “Testo Unico”

La presente disciplina tiene altresì conto della normativa contenuta nel Piano Naturalistico (più avanti nel testo definito con l'acronimo P.N.) adottato dall'ente parco in data 26.5.2009 con atto deliberativo n.2, non approvato dalla Regione Piemonte e sul quale risultano decadute le misure di salvaguardia.

Norme di carattere generale

Nell'ambito territoriale delimitato come Riserva Naturale del Monte Mesma:

- i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della L.R. 40/98 sono comunque sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale;

- oltre il rispetto delle norme generali circa la tutela dei fattori di caratterizzazione di cui all'art.2.3 del P.T.P. (aree boscate, acque, crinali, versanti, ecc.) è consentito il solo recupero degli insediamenti esistenti secondo le destinazioni ed i parametri più avanti precisati;
- le strade rurali esistenti, devono essere conservate e sottoposte a manutenzione nel rispetto dei materiali e delle componenti costruttive tradizionali, salva la possibilità di modifica per comprovate esigenze di carattere funzionale;
- è vietata la nuova localizzazione di attività estrattive.

Destinazioni d'uso:

Nell'ambito dell'area perimetrata sono presenti le seguenti destinazioni:

- aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale;
- aree destinate a spazi pubblici: parcheggi e verde;
- aree sulle quali insiste il complesso conventuale e le relative pertinenze;
- aree ove sono insediati fabbricati a destinazione residenziale e relativi accessori e pertinenze;
- aree ove sono insediati fabbricati rurali;
- aree agricole e boscate.

Tipi di intervento edilizi e urbanistici ammessi:

- Nelle aree destinate alla viabilità sono ammessi interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni con mantenimento sui percorsi pedonali del selciato in pietra naturale, opere connesse alla segnaletica stradale e alla sicurezza, opere connesse alla raccolta e all'allontanamento delle acque meteoriche, posa in opera di sottoservizi di rete e manutenzione di quelli esistenti - limitatamente agli usi necessari agli insediamenti presenti. Non sono ammesse modifiche dei tracciati e delle sezioni stradali esistenti.
- Nelle aree destinate a parcheggi pubblici le pavimentazioni dovranno essere previste di tipo permeabile. E' ammessa l'installazione di opere accessorie quali: bacheche informative, contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti adeguatamente schermati.
- Nelle aree destinate a verde pubblico sono ammesse le installazioni di servizio destinate alla fruizione pubblica delle aree medesime (opere di arredo urbano, servizi igienici, bacheche informative)
- Nelle aree del complesso conventuale sono ammessi sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) nei limiti indicati per le diverse tipologie all'art. 23.1 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza per le parti di edifici sottoposte a vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004. Sulle aree libere del complesso conventuale sono ammesse costruzioni temporanee (serre e tettoie agricole) finalizzate all'uso esclusivo della comunità religiosa. Gli edifici e i manufatti religiosi posti all'esterno del complesso conventuale (cappelle e piloni delle Vie Crucis) sono soggetti alla medesima disciplina degli edifici conventuali.
- Gli edifici e le aree a destinazione residenziale presenti all'interno della riserva sono puntualmente individuati in cartografia. Sugli edifici esistenti sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia di tipo A (RE-A).

E' ammessa la costruzione di locali accessori ad uso autorimessa interrati per una superficie utile netta massima di 15 metri quadrati per ogni unità abitativa presente nel fabbricato principale. E' ammessa, nelle aree di pertinenza, la costruzione di piscine ad uso residenziale privato, da collocare in posizione non visibile da spazi pubblici, con dimensioni planimetriche non superiori a metri quadrati 70 e profondità di scavo non superiore a metri 2,00, da realizzare senza alterazioni dei sistemi di terrazzamento delle aree e dei relativi muri a secco di sostegno, da realizzarsi completamente interrate con materiali di bordo in pietra naturale o materiali ceramici, con rivestimento interno in colorazione azzurro/verde. E' ammessa la realizzazione in ampliamento degli edifici esistenti di verande, giardini d'inverno e serre nella misura massima di 10 mq di SUL per ogni unità abitativa presente. E' ammessa la recinzione delle aree residenziali come delimitate nella tavola di Piano, con tipologie in legno o in ferro a disegno semplice per un'altezza massima di cm 180 dal suolo e prive di opere in muratura emergenti dal suolo. Nelle opere di pavimentazione delle aree scoperte, ove non si faccia ricorso a tecniche che permettano la permeabilità del suolo, il rapporto massimo di copertura della superficie fondiaria del lotto non potrà superare il 20%, comprensivo di tutti i manufatti, anche se interrati, che determinano l'impermeabilizzazione del suolo.

- I fabbricati rurali esistenti potranno essere oggetto di interventi di: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia di tipo A (RE-A). Su detti fabbricati, qualora questi non risultino più funzionali all'attività agricola, è ammesso un cambio di destinazione d'uso ad accessorio alla residenza, a condizione che gli interventi di riuso non presentino le caratteristiche dimensionali per un'autonoma destinazione residenziale ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 (superficie netta inferiore ai 28 mq., altezza netta interna inferiore a m 2,70).

Non è ammessa l'apertura di strade carraie d'accesso, eventuali modeste opere di sistemazione del suolo saranno consentite per garantire l'accessibilità pedonale.

Eventuali allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, o comunque qualsiasi opera di urbanizzazione che si dovesse rendere necessaria all'utilizzo dell'edificio, sarà a carico del soggetto proponente.

Non sono ammesse recinzioni realizzate con opere fisse al suolo, l'eventuale delimitazione delle aree di pertinenza, su una fascia perimetrale all'edificio non superiore a 10 metri, potrà avvenire esclusivamente mediante palizzate in legno infisse nel terreno o siepi.

- Nelle aree agricole e boscate non sono ammesse costruzioni di alcun, tipo né opere di recinzione o delimitazione delle aree.

Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Ai sensi del comma 4ter dell'art.27 del "Testo Unico", fino all'approvazione del piano naturalistico e del piano di gestione ogni intervento di modificazione dello stato attuale dei luoghi, fatta salva ogni altra autorizzazione prevista per legge, è autorizzato dal comune competente, previa comunicazione al soggetto gestore dell'area protetta, il quale può formulare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, decorso il quale il comune può procedere.

Parametri:

IF - indice di densità fondiaria: pari all'esistente.

H – altezza massima: pari all'esistente.

Per ogni altro parametro valgono le norme del Codice Civile.

Norme particolari:

Gli interventi edilizi interessanti edifici ricadenti nell'intera area delimitata ai sensi del presente articolo sono in ogni caso soggetti alle seguenti particolari prescrizioni:

- il rispetto delle originarie strutture verticali ed il sostanziale mantenimento delle quote degli orizzontamenti;
- la conservazione e la valorizzazione di ogni elemento architettonico e decorativo rilevante, mettendone in rilievo nell'ambito dell'intervento gli aspetti tipologici e costruttivi legati alla tradizione locale;
- la conservazione delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazioni a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali ritenute di pregio;
- l'eliminazione di volumi o elementi aggiuntivi estranei alle caratteristiche dell'edificio favorendo il recupero di un'unitarietà tipologica rispondente alle caratteristiche originarie o comunque anche di quelle aggiunte successive postesi in coerenza con tali caratteristiche;
- le coperture andranno, di norma, realizzate a falde inclinate con pendenze variabili dal 35% al 50%, con gronde in legno o in pietra e con manto di copertura in tegole laterizie o in pietra naturale;
- i serramenti esterni andranno realizzati in legno tinteggiato, con oscuramento esterno a persiana o ad antone. Le serrande delle autorimesse o simili andranno realizzate in legno o, se metalliche, rivestite in legno tinteggiato al naturale in colore scuro;
- le murature esterne saranno trattate con intonaco rustico o al civile e tinteggiate con colori da scegliersi tra la gamma delle terre naturali. Le murature in pietra a vista esistenti andranno recuperate e ripristinate nella loro consistenza e trama originaria;
- le ringhiere, i parapetti, le inferriate e comunque le opere in ferro in genere, andranno realizzate con ferro profilato a disegno semplice, oppure, se adeguatamente motivate in sede progettuale, riprendendo gli aspetti decorativi propri dell'edificio o di edifici analoghi presenti in sito.

A discrezione dell'Autorità Comunale, potranno essere impartite, caso per caso, prescrizioni specifiche in merito all'uso di forme e materiali tradizionali.

Art. 55 - Sponde dei corsi d'acqua

Con riferimento ai disposti di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 s.m.i. sono prescritti i seguenti arretramenti:

- metri 100 per il torrente Agogna;
- metri 25 per i rii Tessera, Vago e Vacciago;
- metri 10 per i rii privi di toponimo in cartografia.

In dette fasce sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e ove occorra, parcheggi pubblici.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, situati a minor distanza e

comunque nell'ambito della loro perimetrazione se difesi da adeguate opere di protezione a condizione che sia rispettato il R.D. 15/07/04 N.523 Capo VII - (circolare P.G.R. del 08/10/98 N°14/LAP/PET pubblicata sul BUR del 14/10/98 N.41).

Sulla Tavola di Piano n. 13/A sono individuati gli ambiti territoriali appartenenti alla “rete ecologica provinciale” di cui all’art. 2.8 delle Norme di Attuazione del P.T.P.. Tali aree risultano inedificabili per qualsiasi tipologia di nuova costruzione e per qualsiasi destinazione d’uso. Gli interventi diversi dalla nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo i criteri delle “Linee Guida di attuazione della Rete Ecologica Provinciale” approvate con D.C.P. n. 10 del 30.3.2007, con particolare riguardo al mantenimento di aree verdi atte a garantire la continuità della rete, con adeguati spazi da mantenere in stato di naturalità in prossimità dell’alveo fluviale del Torrente Agogna, favorendo la conservazione delle biodiversità presenti.

Art. 56 - Strade - Ampliamenti, rettifiche, nuovi tracciati e accessi (ABROGATO)

Art. 57- Indirizzi generali di sostenibilità ambientale

Ad integrazione delle specificazioni di carattere ambientale contenute nell’articolo delle presenti Norme di Attuazione con riferimento a ciascuna specifica tipologia di area, con il presente articolo si riportano i criteri e le prescrizioni di carattere generale, alle quali ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio dovrà attenersi, in relazione a ciascuno dei comparti ambientali analizzati nel Rapporto Ambientale costituente parte integrante della variante strutturale approvata con D.C.C. n. 22 del 17.5.2017, al fine di porre in atto le adeguate azioni di mitigazione dell’impatto ambientale determinato dall’intervento medesimo e garantire le adeguate misure di sostenibilità rispetto alle componenti ambientali esaminate:

1. criteri per l’efficienza energetica

Per tutte le categorie di edifici, per favorire la riduzione del Fabbisogno di Energia Primaria per riscaldamento degli edifici (EPI), il valore limite di prestazione energetica EPI dovrà essere calcolato secondo la normativa vigente in materia di rendimento energetico nell’edilizia alla data di presentazione del titolo abilitativo edilizio.

Tale limite dovrà rispettare i minimi di legge vigente al momento della presentazione del titolo edilizio abilitativo.

Per tutti gli interventi e le categorie di edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 46-119368 del 4 agosto 2009, *Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 (disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q)* e successive modificazioni e integrazioni.

La rispondenza ai requisiti prestazionali in regime invernale ed estivo non sostituisce in alcun modo le verifiche previste dalla normativa vigente, così come non sostituisce le verifiche, gli elaborati e la documentazione richiesta all’atto di deposito della documentazione per l’ottenimento del titolo abilitativo (l. 10/1991, D.Lgs 192/2005, D. Lgs. 311/2006 e successive modifiche e integrazioni).

La Regione Piemonte, in ottica di continuo aggiornamento ed attenzione in materia di sostenibilità, predispone Linee Guida che dovranno essere consultate nell'ambito del progetto.

La Regione Piemonte, nell'ambito del quadro normativo nazionale e nel rispetto degli indirizzi di sostenibilità comunitari, definisce linee programmatiche di azione ed attiva sistemi di incentivazione finalizzati all'aumento dell'efficienza energetica ed all'incremento dell'utilizzo di fonti rinnovabili.

Tali linee dovranno essere seguite nell'elaborazione progettuale e nella realizzazione degli interventi in territorio comunale. Sono preferibili gli interventi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento degli edifici ovvero che concepiscano la soddisfazione del loro fabbisogno escludendo l'uso di combustibili fossili. Gli impianti termici possono essere funzionanti mediante l'integrazione di differenti tecnologie derivanti da fonti energetiche rinnovabili.

2. criteri per il basso impatto ambientale

Con la definizione di questi criteri si intende incentivare l'uso di materiali da costruzione locali ed a basso consumo energetico e l'uso di sistemi per il contenimento dei consumi idrici.

I materiali utilizzati nelle costruzioni devono garantire la massima compatibilità ambientale e devono essere scelti materiali il più possibile privi di prodotti da sintesi chimica e da fibre o prodotti (ad esempio formaldeide) riconosciuti nocivi e dannosi per la salute umana. I legni da impiegare nella costruzione dovrebbero essere di preferibile provenienza locale o certificati da sistemi di certificazione della gestione forestale.

Gli impianti idrosanitari e di riscaldamento devono prevedere dispositivi tecnici capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, calcolato sul riferimento medio di 180 l/giorno abitante.

Le nuove costruzioni devono prevedere sistemi di recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche per consentire la riduzione di consumo di acqua potabile (e/o di falda) e la riduzione di immissioni nel sistema di smaltimento e depurazione.

Per la gestione sostenibile delle acque reflue le nuove urbanizzazioni dovranno prevedere la separazione, nella rete fognaria, delle acque bianche da quelle nere e dovranno avere rispondenza con il Regolamento Regionale n.1/R del 20 febbraio 2006, *Disciplina delle acque meteoriche e di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne*.

Le nuove costruzioni devono rispettare i requisiti acustici previsti dalla normativa vigente in materia.

Per gli interventi vegetativi, in aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie e regionali in materia di tutela ambientale, della flora e della fauna, su tutto il territorio comunale:

- non è consentito danneggiare o abbattere alberi che abbiano particolare valenza ambientale o paesaggistica, gli interventi sono subordinati ad autorizzazione rilasciata dagli organi competenti;

- gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di specie ed associazioni forestali di preferenza autoctona e tipica della classificazione fitoclimatica del territorio comunale.

Parte integrante del progetto edilizio, in particolare nel caso di una completa ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, dovrà essere previsto un progetto di sistemazione degli spazi aperti che:

- preveda il rilievo delle alberature da fusto di pregio qualora presenti ed il riporto nelle planimetrie di progetto e, se richiesto, una documentazione fotografica;
- per la parte in sottosuolo rispetti tali alberature e ne salvaguardino l'apparato radicale;
- organizzi delle zone alberate, a prato, a giardino e la formazione di aree permeabili, compresa, se possibile, la formazione di siepi a ridosso delle recinzioni;
- preveda la formazione di piantumazioni in ragione di un albero o arbusto ogni 200 mc di nuova costruzione o ricostruzione, utilizzando specie autoctone appartenenti alla flora tipica dell'associazione fitoclimatica del territorio comunale, documentando le scelte arboree ed arbustive negli elaborati di progetto.
- per gli interventi di recupero del patrimonio esistente, laddove le condizioni di inadeguatezza delle aree pertinenziali lo giustifichino, può essere prevista deroga sulle opere di piantumazione così come descritte al paragrafo precedente.

Art. 58 - Aree soggette al vincolo Paesistico/Ambientale (D.Lgs 42/2004 – Parte III)
Aree soggette a vincolo Archeologico (D.Lgs 42/2004- Parte II)
Aree soggette a Vincolo Monumentale (D.Lgs 42/2004- Parte II)

1 - A norma degli articoli 142 e 157 del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 sono soggette al vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del medesimo D.Lgs. 42/2004 le seguenti aree:

- a) Parco della Villa Tornielli.
 - b) L'area del Monte Oro
 - c) L'area della Riserva Speciale Monte Mesma.
 - d) Zona Cimitero di Vacciago.
 - e) Zona Chiesa della Bocciola.
 - f) I torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle leggi sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.
- Il limite di 150 m. è indicato in cartografia nella tavola n. 13b
- g) I territori coperti da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento individuati nella tavola n. 13b
 - h) i territori ricompresi nella delimitazione di cui al D.M. 1/8/1985 (c.d. Galassino)
 - i) i territori assoggettati ad uso civico
 - l) le zone di interesse archeologico

2 - Nei boschi di cui alla lettera g) del comma 1 sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle Norme vigenti in materia.

3 - Nelle Aree Archeologiche di cui alla lettera l) del comma 1 individuate nella Variante al PRG con apposita simbologia, nonché nelle aree individuate negli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione di cui al precedente art. 44, è fatto obbligo, per la realizzazione degli interventi previsti che comportano la realizzazione di opere di scavo, acquisire preventivamente al rilascio del titolo abilitativo parere di competenza da parte

della Soprintendenza Archeologica per il Piemonte.

Le opere di scavo dovranno avvenire con modalità concordate con la Soprintendenza Archeologica medesima.

Gli immobili vincolati ai sensi della, parte seconda del D.Lgs. 42/2004 sono quelli elencati nel documento "Repertorio comunale dei beni paesistici e storici" contenente anche i riferimenti catastali, approvato con la variante di adeguamento al PTP in attuazione a quanto previsto dall'art. 2.2 delle Norme di Attuazione del medesimo PTP.

Art. 59 - Aree soggette ad usi civici.

Sulla base del Decreto emesso dal Commissariato per il Riordinamento degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria in data 24/07/46 relativo alla destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale di Ameno, detti terreni, della superficie di circa 2 ha., sono soggetti alla seguente normativa: L. 16/06/1927 n. 1776, R.D. 26/02/1928 n. 392, D.P.R. 24/07/1977 n. 616 D.Lgs 22/1/2004 n. 42. Il tutto come meglio specificato nella Circolare PRG del 30/12/1991 n. 20/PRE-P.T.

Pertanto ogni destinazione d'uso che l'attuale PRG e successive varianti dovesse prevedere su terreni soggetti ad uso civico in modifica della destinazione di cui al precitato Decreto del 24/07/46 dovrà essere preventivamente autorizzata dal Presidente della Giunta Regionale secondo le "modalità di presentazione delle domande di autorizzazione al mutamento di destinazione delle terre, o alla permuta con terreni di proprietà privata o all'alienazione" previste dalla Circolare P.G.R. n° 20/PRE-P.T. del 30/12/1991.

Art. 60 - Deroghe alle norme di P.R.G.

(ABROGATO)

Art. 61 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas).

(ABROGATO)

Art. 62 - Norme per gli edifici in corso di costruzione.

(ABROGATO)

Art. 63 - Edifici industriali ed artigianali esistenti in contrasto con la destinazione della zona.

Le attività produttive agricole, artigianali e industriali collocate nell'ambito di aree nelle quali tale destinazione risulti incompatibile ai sensi del precedente art. 43bis, potranno, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria, mantenere la destinazione in essere fintanto che tale attività viene esercitata dall'azienda che attualmente la esercisce, in caso di persona giuridica, o dal titolare e dai suoi successori, in caso di persona fisica.

Al determinarsi della cessazione delle condizioni soggettive di cui al precedente comma, l'attività giudicata incompatibile non potrà più essere svolta in tale ambito, anche qualora tale svolgimento non comporti l'esecuzione di opere di trasformazione edilizia.

Art. 64 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia

(ABROGATO)

allegato A
Schede Progetto

indice:

- 1 area residenziale di nuovo impianto Vacciago (lotti C12 e C13) - modificata
- 2 area a spazi pubblici Cappella del Vago
- 3 area residenziale di completamento parco ex Villa Caffarati (lotto C1.8)
- 4 Vacciago – ex Casa dei Ciechi proprietà Comune di Novara
- 5 area residenziale di nuovo impianto Via Cadorna - modificata
- 6 area residenziale di completamento Vacciago
- 7 area residenziale di completamento Via Gozzano
- 8 area turistica San Rocco
- 9 area di riconversione da produttiva a residenziale Via Gozzano - modificata
- 10 area di riconversione da produttiva a servizi privati di interesse pubblico Via Gozzano – Viale Matteotti - modificata
- 11 area residenziale di nuovo impianto con parziale destinazione a edilizia sociale Viale Matteotti
- 12 area uso terziario turistico Tabarino
- 13 centro ippico Monte Oro

SCHEDA PROGETTO - 1

Area di riferimento

Area residenziale di nuovo impianto frazione Vacciago

Destinazione d'uso dell'area

Residenziale di nuovo impianto:

lotto C12 volumetria assegnata mc 623

lotto C13 volumetria assegnata mc 1.115

Tipi di intervento ammessi

Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i.) – art.12 delle presenti N.T.A. con convenzione unitaria per i due soggetti attuatori.

Parametri

Indice di densità fondiaria = come da volumetrie assegnate

Altezza massima 4,50 mt.

Rapporto di copertura 35 %

Distanze vedere art. 22 delle presenti N.T.A.

Parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89

Superficie permeabile (SP) = 40% della Sf

Standard per servizi sociali

Le aree a spazi pubblici afferenti l'area in oggetto sono individuate nella planimetria di Piano nel lotto denominato con la sigla PP(7).

Le superfici destinate a spazi pubblici individuate dal Piano con le sigle PP(20); VP(5) e VP(6) rispettivamente di mq 863; 401 e 1351 stralciate nella presente variante, nonché la minore superficie del lotto PP(7) come individuato in variante rispetto alla consistenza originaria, differenza pari a mq. 516, per complessivi mq. 3.131, ridotti a mq. 2.586 a seguito della riduzione della volumetria assegnata al lotto C12, andranno rilocalizzati nell'ambito dei singoli lotti di intervento all'atto della stipula della convenzione urbanistica, secondo le proporzioni stabilite nel successivo paragrafo "prescrizioni attuative". Le stesse potranno essere monetizzate secondo i criteri stabiliti dalla presenti N.T.A. e dai provvedimenti assunti in materia dall'Amministrazione comunale.

Tipologie

Fabbricati uni-bifamiliari con caratteristiche tipologiche da uniformare a un progetto guida planovolumetrico da approvare preliminarmente da parte dell'Amministrazione Comunale. La quota di imposta del fabbricato di cui al lotto C12 non dovrà essere superiore a – 5,00 metri rispetto alla quota dell'area a parcheggio PP7.

Prescrizioni attuative

L'area a parcheggio pubblico (PP7) è stata ridotta a mq 721 e posta totalmente in carico al lotto C12 che ne detiene la proprietà, la residua quota di mq. 279 andrà localizzata o monetizzata nell'ambito dell'intervento sul lotto C(13)

Riepilogo superfici relative ai lotti di intervento

Aree	previgente mq.	variante n.4/2007mq.	variante 2016 mq
C12	1.780	1.112	778
Spazi pubblici da cedere non localizzati C12		689	0
Verde privato annesso al lotto C12		1.831	3.133
TOTALE LOTTO C12		3.632	3.911
C13	2.230	1.394	1.394
Spazi pubblici da cedere non localizzati C13		877	1.156
Verde privato annesso al lotto C13		906	627
TOTALE LOTTO C13		3.177	3.177
VP5	401	4.131	
VP6	1.351		
PP7	1.516		C12 = 440 C13 = 660
PP20	863		
Aree stradali stralciate	504		
Area Calderara stralciata		836	836
TOTALI	8.645	8.645	8.645
Aree a spazi pubblici monetizzate C12		689	552
Aree a spazi pubblici monetizzate C13		877	877
Volume edificabile C12	mq. 1.780 x 0,50 (IT) = mc. 890	volumetria assegnata	
		mc. 890	mc. 623
Volume edificabile C13	mq. 2.230 x 0,50 (IT) = mc. 1.115	volumetria assegnata	
		mc. 1.115	mc. 1.115

SCHEDA PROGETTO - 2

Area di riferimento

Area a spazi pubblici Cappella del Vago (VP 51)

Destinazione d'uso dell'area

Area a verde attrezzato - art.51 lettera C)

Tipi di intervento ammessi

Nuova Costruzione attrezzature per il tempo libero

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (5° comma artt.49 L.R. 56/77 e s.m.i.) – art.12 delle presenti N.T.A.

Parametri

SC = 15%

H max = 4,00 m

Standard per servizi sociali

Tipologie

Le nuove costruzioni ammesse dovranno essere improntate alla massima semplicità tipologica e formale con l'utilizzo di materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale.

Prescrizioni attuative

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'assetto naturalistico del luogo prevedendo il mantenimento o l'eventuale sostituzione delle essenze arboree di alto fusto presenti.

SCHEDA PROGETTO - 3

Area di riferimento

Area residenziale di completamento parco ex Villa Caffarati – Area C1(8)

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento e di espansione - art.46

Tipi di intervento ammessi

Nuova Costruzione residenziale

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (5° comma artt.49 L.R. 56/77 e s.m.i.) – art.12 delle presenti N.T.A.

Parametri

Indice di densità fondiaria: 0,80 mc/mq

Altezza massima: 7,50 m. (2 p.f.t.)

Rapporto di copertura: 25 %

Distanze: ai sensi dell'art. 22 delle presenti N.T.A.

Parcheggi private: 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89

Superficie permeabile (SP) = 40% della Sf

Standard per servizi sociali

Tipologie

L'insediamento dovrà avvenire attraverso la realizzazione di un numero massimo di due edifici.

Prescrizioni attuative

Sono poste a carico del proponente la realizzazione di opere di sistemazione dell'area esterna di pertinenza della vicina chiesa di San Bernardino (area IC 10), considerata quale opera di urbanizzazione indotta, da prevedersi in aggiunta agli oneri di urbanizzazione determinati in misura forfettaria in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Tale opera, individuata nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area antistante la chiesa di San Bernardino, è stata quantificata all'atto dell'approvazione della variante parziale n. 10 al P.R.G.I., in euro 20.000,00 (euro ventimila).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 4

Area di riferimento

Vacciago – ex casa dei ciechi proprietà Comune di Novara

Destinazione d'uso dell'area

Riconversione area con destinazione terziaria turistica – struttura ricettiva extralberghiera, casa per ferie come disciplinata dal titolo II della L.R. 15.4.1985 n. 31 e s.m.i., in area residenziale a capacità insediativa esaurita “aree residenziali esistenti” come disciplinate dall’art.45 NTA.

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Dati quantitativi e parametri di intervento

Le tipologie e i parametri di intervento sono quelli previsti dall’art.45 NTA finalizzati ad interventi di recupero e di adeguamento funzionale degli edifici esistenti con possibilità di incrementi volumetrici nella misura indicata al medesimo art.45 NTA.

La superficie fondiaria del lotto è pari a mq. 3.228.

La volumetria esistente costituita da due fabbricati è pari a mc 1.950.

Standard per servizi sociali

Andranno reperiti preferibilmente nell’ambito del lotto di intervento, nella misura di 25 mq per abitante insediabile, con riferimento al parametro di 90 mc/abitante, da destinare a verde pubblico e a parcheggio pubblico nella misura da concordare con la P.A. nell’ambito della Convenzione.

Tali aree potranno essere individuate anche esternamente all’ambito di intervento, purché localizzate in zona giudicata dalla P.A. idonea alla loro fruibilità per l’intera collettività.

Tipologie edilizie

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti e gli eventuali ampliamenti o trasferimenti volumetrici nell’ambito del lotto, nelle misure consentite dall’art.45 NTA, andranno operati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche presenti nel complesso edilizio oggetto di intervento

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

In considerazione delle tipologie edilizie esistenti, in particolare nell’edificio principale, gli interventi edilizi proposti dovranno essere orientati ad un recupero delle caratteristiche proprie dell’insediamento originario con richiami tipologici, formali e nell’uso dei materiali alle caratteristiche della tradizione costruttiva locale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 5

Area di riferimento

Area residenziale di nuovo impianto Via Cadorna

Destinazione d'uso dell'area

Residenziale

Modalità di intervento

Piano esecutivo convenzionato (art. 43 L.R. 56/1977) unitario per l'intero ambito come delimitato in cartografia

Dati quantitativi e parametri di intervento

– Superficie territoriale (St) mq	5.286
– Superficie fondiaria (Sf) mq	2.076
– Superficie a verde privato (VPP) mq	2.551
– Aree stradali mq	659
– Volume (V) = assegnato massimo edificabile mc in deroga agli indici territoriali e fondiari di cui all'art.46 NdA	1.500
– Superficie coperta max (Sc) mq = Sf x 0,35	727
– Altezza massima (H)	7,50
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	5,00
– Distanza dai confini (Dc)	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D)	10,00
– Superficie permeabile (SP) = 40% della St	2.114

Standard per servizi sociali

Andranno reperiti preferibilmente nell'ambito del lotto di intervento, nella misura di 25 mq per abitante insediabile, con riferimento al parametro di 90 mc/abitante, da destinare a verde pubblico e a parcheggio pubblico nella misura da concordare con la P.A. nell'ambito della Convenzione.

Tali aree potranno essere individuate anche esternamente all'ambito di intervento, purché localizzate in zona giudicata dalla P.A. idonea alla loro fruibilità per l'intera collettività.

Nell'ambito della Convenzione urbanistica dovrà essere prevista la parziale cessione dell'area a parcheggio pubblico come indicata in cartografia, localizzata in posizione esterna rispetto all'ambito di intervento (PP76) per una superficie pari a mq 210.

Nell'ambito della medesima Convenzione urbanistica, dovrà altresì trovare soluzione la tematica relativa alla raccolta e smaltimento delle acque reflue (mediante collettamento alla pubblica fognatura o mediante impianto di depurazione da realizzarsi secondo i criteri tecnici previsti dalla legge). Tali impianti andranno progettati e realizzati a cura e spese dei proponenti e dovranno risultare idonei a servire, oltre all'insediamento previsto, anche i fabbricati presenti sull'intera Via Cadorna.

TESTO VIGENTE – rieditato e integrato da:

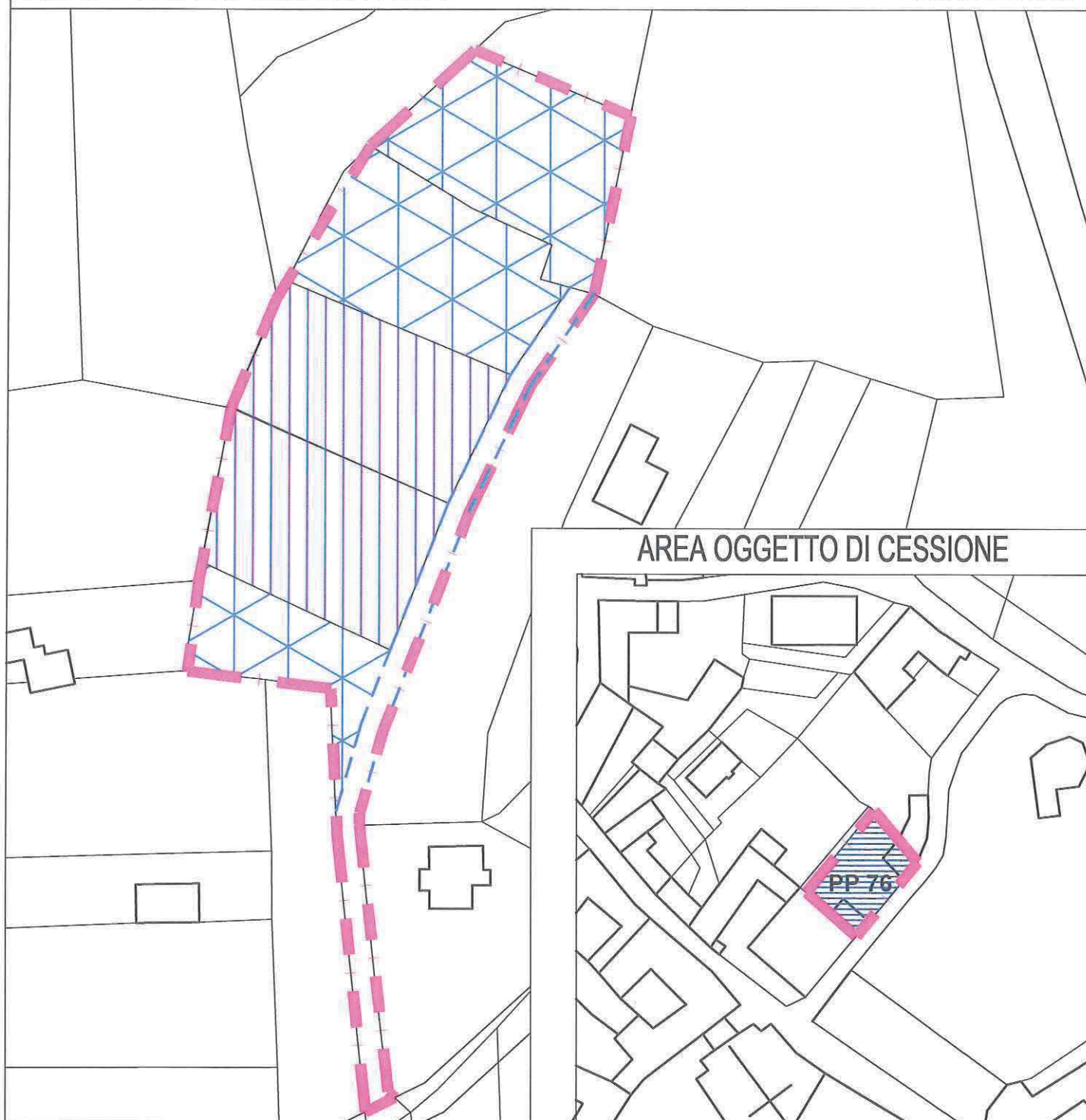
studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

Tipologie edilizie

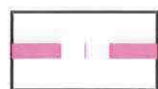
Fabbricati uni-bi familiari

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con riferimento al sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte" adottato con D.G.R. n.10-11465 del 25 maggio 2009 con un valore minimo = 0



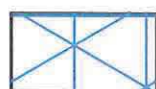
LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Aree destinate all'edificazione residenziale



Aree a verde privato



Aree a spazi pubblici PP (parcheggi)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 6

Area di riferimento

Ameno – Area di completamento residenziale Vacciago Via Giorla

Destinazione d'uso dell'area

Nuova area di completamento residenziale a monte del centro abitato di Vacciago con contestuale individuazione di area a parcheggio pubblico

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Dati quantitativi e parametri di intervento

Secondo quanto previsto dall'art.46 tipologia di area C2

Standard per servizi sociali

Cessione area e realizzazione opere relative all'area a parcheggio pubblico come indicata in cartografia per una superficie pari a mq 350 da disciplinare nell'ambito della convenzione.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con riferimento al sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte" adottato con D.G.R. n.10-11465 del 25 maggio 2009 con un valore minimo = 0



LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Strade in progetto



Aree destinate all'edificazione residenziale



Aree a spazi pubblici PP (parcheggi)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 7

Area di riferimento

Ameno – Area di completamento residenziale Via Trento

Destinazione d'uso dell'area

Nuova area di completamento residenziale con contestuale individuazione di area a parcheggio pubblico e di allargamento incrocio stradale

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Dati quantitativi e parametri di intervento

Secondo quanto previsto dall'art.46 tipologia di area C2

Standard per servizi sociali

Cessione area e realizzazione opere relative: all'area a parcheggio pubblico come indicata in cartografia, localizzato in posizione esterna rispetto all'ambito di intervento (PP63) Via Diaz, per una superficie pari a mq 180 e all'allargamento dell'incrocio stradale Via Trento – Via Trieste – Via Sauro come indicato in cartografia, il tutto da disciplinare nell'ambito della convenzione.

L'intervento di cui sopra potrà anche, se adeguatamente motivato nell'ambito della convenzione urbanistica, essere oggetto di monetizzazione secondo i termini previsti nella delibera comunale relativa all'argomento.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Nella scheda grafica allegata viene individuata la porzione di area nell'ambito della quale andrà localizzata l'edificazione prevista, la restante parte del lotto andrà mantenuta ad area pertinenziale e non potrà risultare oggetto di edificazione neppure ad uso accessorio.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con riferimento al sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte" adottato con D.G.R. n.10-11465 del 25 maggio 2009 con un valore minimo = 0



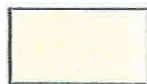
LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Aree destinate all'edificazione residenziale



Allargamento stradale



Aree a spazi pubblici PP (parcheggi)



Localizzazione intervento edificatorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 8

Area di riferimento

Ameno – Area turistica San Rocco T8.2

Destinazione d'uso dell'area

Chiesa di San Rocco e area pertinenziale, in parte ricompresa nel centro storico del capoluogo

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Dati quantitativi e parametri di intervento

L'ambito di intervento può essere suddiviso, per una maggiore semplicità espositiva, in due sotto ambiti:

- 1) il primo posto all'interno del perimetro del centro storico del capoluogo, costituito dall'edificio ecclesiastico e dall'area di stretta pertinenza retrostante;
- 2) il secondo costituito dall'area di pertinenza posta sul lato nord della chiesa, ove attualmente si trova un piccolo edificio ad uso dell'associazione alpini e un campo da tennis.

Ancorché sussista l'obbligo di progettazione unitaria, nei due sotto ambiti come sopra individuati sono previsti due diverse discipline di intervento:

sotto ambito 1):

- destinazione d'uso: attività sociali e culturali;
- tipologie di intervento: MO, MS, RC, RE, NC(ampliamento) nella misura massima del 20% di incremento della volumetria esistente e nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima (H)	pari all'esistente
Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	-
Distanza dai confini (Dc)	5,00
Distanza tra le costruzioni (D)	10,00

sotto ambito 2):

- destinazione d'uso: attività sociali e culturali, attività turistiche;
- tipologie di intervento: NC nel rispetto dei seguenti parametri:

– Indice Territoriale (It) mc/mq	0,50 ^(*)
– Superficie coperta max (Sc) mq	0,35
– Altezza massima (H)	7,50
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	-
– Distanza dai confini (Dc)	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D)	10,00

^(*) riferito all'intero ambito di intervento, nel computo della volumetria non andrà considerata quella relativa all'edificio ecclesiastico nella sua consistenza esistente o di progetto, qualora questo comporti interventi in ampliamento nei limiti sopra indicati.

Standard per servizi sociali

Conformemente alle indicazioni contenute all'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i., la dotazione minima di aree da destinare a spazi pubblici è pari all'80% della Superficie lorda di pavimento relativa: sia all'edificio esistente oggetto di mutamento di destinazione, che alle parti di insediamento di nuova costruzione, configurando con ciò una tipologia di intervento urbanistico unitario di completamento.

Queste andranno reperite preferibilmente nell'ambito del lotto di intervento e saranno destinate interamente a parcheggio pubblico.

Tali aree potranno essere reperite anche esternamente all'ambito di intervento, purché localizzate in zona giudicata dalla P.A. idonea alla loro fruibilità.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Particolare attenzione andrà posta nell'intervento di recupero e rifunzionalizzazione del seicentesco edificio religioso dismesso della Chiesa di san Rocco.

Il recupero andrà operato attraverso interventi atti a salvaguardare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Nell'ambito delle tipologie di intervento individuate dall'art.44 NTA l'edificio è identificato in tipologia B.

Gli interventi ammessi saranno finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici aventi valore ambientale e documentario, nonché al recupero e alla valorizzazione di quegli elementi di pregio ritenuti meritevoli di particolare salvaguardia.

Modifiche all'aspetto esterno dell'edificio: nella partitura delle aperture, negli sporti di gronda, negli aspetti formali e tipologici delle coperture, nel trattamento delle facciate, negli elementi decorativi, saranno consentiti nell'ambito degli interventi di tipo RE-A esclusivamente per rendere l'edificio conforme ai caratteri compositivi e agli aspetti tipologici e formali riconducibili alla tradizione costruttiva locale. Tali interventi andranno comunque documentati, in sede di richiesta del titolo abilitativo, con il supporto di una dettagliata ricerca storica atta a motivare la scelta progettuale proposta.

Le addizioni volumetriche ammesse e le eventuali innovazioni tecnologiche, compositive e formali introdotte, andranno operate attraverso attenti criteri di valorizzazione degli elementi sopra descritti e adeguatamente motivati nelle scelte progettuali secondo principi che tendano a porre in evidenza gli elementi di innovazione rispetto al costruito.

Gli interventi di nuova costruzione ammessi nel sotto ambito 2), dovranno essere progettati tenendo conto della delicata relazione che verrà a determinarsi con l'edificio ecclesiastico rifunzionalizzato, in particolare in considerazione della significativa presenza che questo determina nel contesto paesaggistico in esame.



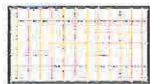
LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Aree a spazi pubblici PP (parcheggi)



Aree destinate all'edificazione terziaria

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 9

Area di riferimento

Ameno – Via Regione Ranco

Destinazione d'uso dell'area

Riconversione area produttiva a destinazione residenziale ivi comprese tutte le destinazioni ammesse e compatibili così come indicate all'art.43bis delle Norme di Attuazione

Modalità di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato (art.43 L.R. 56/77 s.m.i.) o Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, edilizia e ambientale (L.R. 18/1996) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Dati quantitativi e parametri di intervento

- destinazione d'uso: residenziale
- tipologie di intervento: RE - NC

– Superficie territoriale (St) mq	11.143
– Superficie stradale mq	0
– Aree a spazi pubblici (standard) totali $5.571/90 \times 25 =$ mq	1.547
dei quali localizzati nella scheda d'area (area PP39) = mq	1.736
– Superficie fondiaria (Sf) mq	9.407
– Indice Territoriale (It) mc/mq	0,35
– Volume (V) = $St \times 0,50 =$ mc	5.571
– Superficie coperta max (Sc) mq = $Sf \times 0,35$	3.292
– Altezza massima (H)	7,50
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	5,00
– Distanza dai confini (Dc)	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D)	10,00
– Superficie permeabile (SP) = 40% della St	4.457

Standard per servizi sociali

Obbligo di cessione e realizzazione opere parcheggio pubblico PP39 per una superficie complessiva pari a mq. 1.736.

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste andranno specificate in sede di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione tenuto conto dei seguenti criteri:

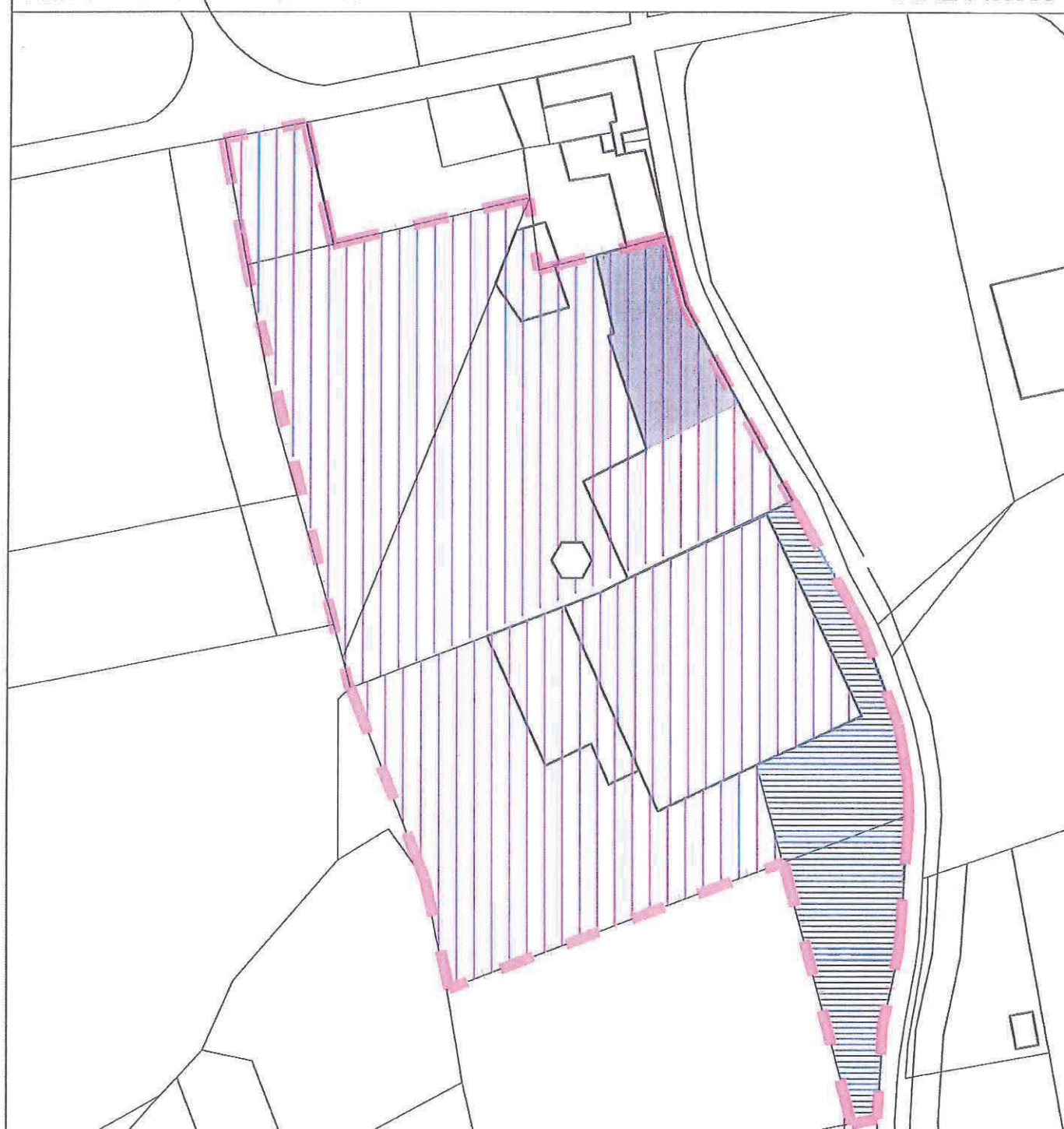
- dovrà essere posta particolare attenzione nel valutare le possibilità di recupero e riuso dei fabbricati produttivi dismessi individuati nella scheda grafica come "porzione di edificio oggetto di valutazione per recupero", avendo cura di conservare e valorizzare quegli elementi tipologici che possono

presentare aspetti di valore documentario della tradizione costruttiva e/o delle attività e dei processi produttivi locali. Dovrà in ogni caso essere presentata, in sede di richiesta dei titoli abilitativi, chiara ed esauriente documentazione dello stato di fatto atta a mettere in rilievo gli elementi di cui sopra;

- l'eventuale conservazione di edifici o porzioni di essi, in ragione delle valutazioni di cui sopra, andranno computati ai fini della determinazione del Volume massimo consentito di cui alla tabella "dati quantitativi e parametri di intervento"

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

- gli insediamenti previsti andranno progettati con le caratteristiche proprie dell'insediamento residenziale, organizzato in forma di piccoli nuclei edilizi aggregati e compatti, garantendo in tal modo il ridisegno e il compattamento della morfologia dei margini urbani. Andranno utilizzati caratteri tipologici e formali capaci di esprimere un forte legame con la tradizione costruttiva locale;
- l'edificazione andrà subordinata ad uno studio di inserimento ambientale: con attenzione alla scelta dei caratteri tipologici, dimensionali e ai materiali costruttivi da utilizzare, che dovranno essere compatibili e in armonia con le preesistenze circostanti;
- le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con riferimento al sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte" adottato con D.G.R. n.10-11465 del 25 maggio 2009 con un valore minimo = 0,



LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Aree a spazi pubblici PP (parcheggi)



Aree destinate all'edificazione residenziale



Porzione edificio oggetto di valutazione per recupero

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 10

Area di riferimento

Ameno Via Trento – Via Matteotti

Destinazione d'uso dell'area

Riconversione area produttiva a destinazione per servizi privati di interesse pubblico e collettivo per attività sociali e culturali”.

Nello specifico le destinazioni ammesse sono le attività sociali e culturali intese come: sedi associative, locali per manifestazioni e spettacoli, studi professionali, laboratori artistici e artigianali con produzioni manifatturiere di limitata entità e comunque non nocive o moleste.

Modalità di intervento

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata (artt. 39 e 43 L.R. 56/77 s.m.i.) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Dati quantitativi e parametri di intervento

Le tipologie di intervento ammesse sono finalizzate ad interventi di recupero e di adeguamento funzionale degli edifici esistenti con possibilità di incrementi volumetrici nella misura massima del 20% della Sul esistente calcolata separatamente per ciascun singolo edificio.

Per l'edificio indicato nella scheda d'area allegata come assoggettato a demolizione, è ammessa esclusivamente la demolizione senza ricostruzione e senza possibilità di recupero della consistenza demolita.

Per l'edificio indicato nella scheda d'area allegata come assoggettato a conservazione, al fine di salvaguardarne la particolare tipologia edilizia che costituisce un elemento di memoria storica dell'insediamento originario, sono ammessi gli interventi di tipo MO – MS – RC – RE, per quest'ultimo limitatamente ad interventi di tipo non sostitutivo che prevedano la demolizione con ricostruzione, anche se in sagoma, dell'edificio esistente.

Andranno altresì demolite, senza possibilità di successiva ricostruzione, le strutture esistenti nell'ambito del lotto che non trovano riscontro cartografico nella scheda grafica allegata.

La superficie fondiaria del lotto è pari a mq. 5.107.

L'altezza massima degli edifici oggetto di recupero è pari all'esistente.

Standard per servizi sociali

Andranno reperiti preferibilmente nell'ambito del lotto di intervento, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento destinata ad uso terziario, con esclusione delle porzioni di immobili destinate alle attività artigianali ammesse nell'ambito dell'area per le quali detta misura è pari al 20% della superficie territoriale asservita a tale destinazione secondo i parametri di cui all'art. 50-T8 NTA.

Tali aree saranno destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico nella misura da concordare con la P.A. nell'ambito della Convenzione.

TESTO VIGENTE – rieditato e integrato da:
studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

Le stesse potranno essere individuate anche esternamente all'ambito di intervento, purché localizzate in zona giudicata dalla P.A. idonea alla loro fruibilità per l'intera collettività.

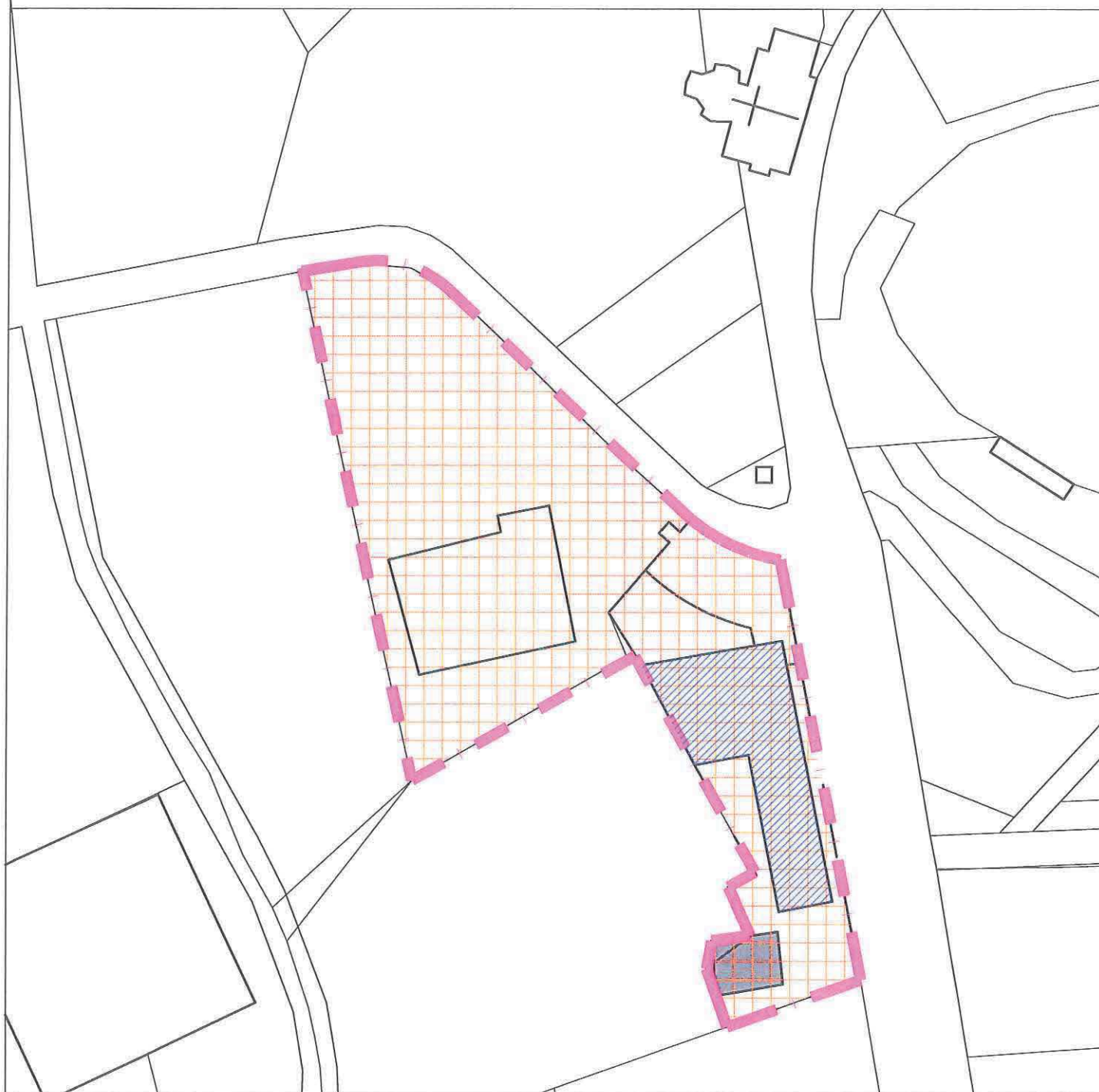
Tipologie edilizie

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti e gli eventuali ampliamenti o trasferimenti volumetrici nell'ambito del lotto, nelle misure consentite dalle presenti NTA, andranno operati nel rispetto delle presenze delle tipologie edilizie produttive esistenti, laddove queste vengano giudicate come significativa testimonianza della tradizione costruttiva artigianale locale.

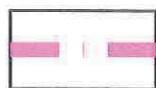
Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla conservazione degli edifici esistenti individuati cartograficamente nella parte grafica della presente scheda e alla demolizione senza ricostruzione di quelli specificatamente indicati nella medesima scheda, nonché di tutte quegli edifici o strutture che nella scheda non compaiono.

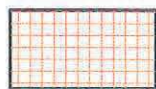
L'istanza finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo agli interventi edilizi, dovrà essere corredata da un approfondimento progettuale di sistemazione dell'intero ambito qui trattato, corredato anche da precise indicazioni tipologiche e formali che risulteranno vincolanti per l'attuazione dell'intervento.



LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Aree destinate all'edificazione terziaria



Edifici esistenti



Edifici oggetto di demolizione



Edificio oggetto di conservazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 11

Area di riferimento

Ameno – Viale Matteotti

Destinazione d'uso dell'area

Area nuovo insediamento residenziale con parziale destinazione a edilizia sociale

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Dati quantitativi e parametri di intervento

- destinazione d'uso: residenziale
- tipologie di intervento: NC

– Superficie territoriale (St) mq	3.550
– Superficie aree stradali	110
– Volume edificabile (V) mq $3550 \times 0,50 = mc$	1.775
– Aree a spazi pubblici (standard) $1.775/90 \times 25 = mq$	493
– Superficie fondiaria (Sf) mq	3.440
– Superficie coperta max (Sc) mq = $Sf \times 0,25$	687
– Altezza massima (H)	7,50
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	5,00
– Distanza dai confini (Dc)	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D)	10,00
– Superficie permeabile (SP) = 40% della St	1.420

Standard per servizi sociali

Aree a standard in misura pari a 25 mq per abitante insediabile con riferimento al parametro di 90 mc/abitante.

Andranno reperite nell'ambito del lotto di intervento, nella misura di 25 mq per abitante insediabile, con riferimento al parametro di 90 mc/abitante, da destinare a verde pubblico e a parcheggio pubblico nella misura da concordare con la P.A. nell'ambito della Convenzione.

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste andranno specificate in sede di richiesta di titolo abilitativo all'edificazione e dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- gli insediamenti previsti andranno progettati con le caratteristiche proprie dell'insediamento residenziale organizzato in forma di piccoli nuclei edilizi aggregati e compatti posti a corona dell'insediamento esistente, garantendo in tal modo il ridisegno e il compattamento della morfologia dei margini urbani.

Andranno utilizzati caratteri tipologici e formali capaci di esprimere un forte legame con la tradizione costruttiva locale.

- l'edificazione andrà subordinata ad uno studio di inserimento ambientale, con attenzione alla scelta dei caratteri tipologici, dimensionali e ai materiali costruttivi da utilizzare, che dovranno essere compatibili e in armonia con le preesistenze circostanti.

Le valutazioni su tale studio andranno operate dalla Commissione Paesaggistica Locale nell'ambito dell'esame della pratica relativa alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Nella scheda grafica allegata viene individuata la porzione di area nell'ambito della quale andrà localizzata l'edificazione prevista, la restante parte del lotto andrà mantenuta ad area pertinenziale e non potrà risultare oggetto di edificazione neppure ad uso accessorio.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con riferimento al sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte" adottato con D.G.R. n.10-11465 del 25 maggio 2009 con un valore minimo = 0

Per almeno il 50% in termini di volumetria massima ammissibile dovrà prevedersi la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata in termini di prezzi di vendita e/o canoni di locazione sulla base delle disposizioni legislative vigenti relative all'edilizia sociale.



LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Aree destinate all'edificazione residenziale



Localizzazione intervento edificatorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 12

Area di riferimento

Area terziaria località Tabarino T9

Destinazione d'uso dell'area

Area per insediamenti terziari, ricreativi, culturali e turistici (art. 50 paragrafo T9 NTA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia di Piano.

Tipi di intervento ammessi

Sull'edificio esistente insistente: mappale n. 457 del foglio n. 3
Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RC), Ristrutturazione edilizia (RE). Sono vietate opere di demolizione o, nell'ambito degli interventi di tipo RE, interventi che comportino modifiche all'assetto tipologico del fabbricato o che determinino un impoverimento dell'apparato decorativo delle facciate.

Nell'area non edificata: parte dei mappali n. 425 e 426 del foglio n. 3

Nuova costruzione (NC) , entro i limiti stabiliti nel successivo paragrafo "Parametri"

Dati quantitativi e parametri di intervento

Per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, così come configurati nel precedente paragrafo "Tipi di intervento ammessi", vanno rispettati i seguenti parametri:

Volumetria massima: esistente sull'intero ambito di intervento + 50%

Altezza massima: m 3,50

Rapporto di copertura massimo: 25%

Distanze: vedere art. 22 NTA

Dotazione minima di parcheggi privati: nella misura di 1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione, ai sensi dell'art. 41sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato con legge 24.3.1989 n. 122, eventualmente reperibili anche all'esterno del lotto delimitato purché compatibili con gli strumenti urbanistici.

Standard per servizi sociali

Conformemente alle indicazioni contenute all'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i., la dotazione minima di aree da destinare a spazi pubblici è pari all'80% della Superficie lorda di pavimento relativa: sia all'edificio esistente oggetto di mutamento di destinazione, che alle parti di insediamento di nuova costruzione, configurando con ciò una tipologia di intervento urbanistico unitario di completamento.

Per motivi connessi alla funzionalità della struttura, destinata perlopiù ad ospitare utenti che utilizzeranno un mezzo proprio privato per raggiungere la località, la totalità di dette aree andranno destinate a parcheggio.

Le aree destinate al soddisfacimento dello standard sono indicate in cartografia e interessano parte del mappale n. 456 del foglio n. 3. Nell'ambito della presentazione del progetto di riordino complessivo dell'area assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, saranno ammesse modeste variazioni nella identificazione delle aree, fermo restando il perimetro dell'ambito come delimitato in cartografia e le superfici complessive destinate ai singoli usi.

Prescrizioni attive e indirizzi progettuali

Ai sensi dell'art. 3bis delle presenti N.T.A., trovandosi il lotto disciplinato dalla presente scheda nell'ambito della porzione di territorio individuata quale area sottoposta a tutela e valorizzazione delle qualità paesistiche e naturalistiche, che comprendono il recupero degli insediamenti storici anche ai fini dello sviluppo turistico rispettoso delle condizioni ambientali (rif. art. 2.7. Norme di Attuazione del PTP); gli interventi previsti dovranno conformarsi a tali criteri e prevedere soluzioni architettoniche riconducibili alla tradizione costruttiva locale, con particolare riguardo agli aspetti tipologici e formali della consistenza edilizia attualmente presente nell'ambito del lotto.

Risultano comunque vietati tutti gli interventi che possano condurre a modifiche all'assetto tipologico del fabbricato o che determinino un impoverimento dell'apparato decorativo delle facciate.

La localizzazione del nuovo fabbricato costituente l'ampliamento dell'attività ricettiva in essere, dovrà conformarsi alla indicazione contenuta nell'allegato grafico alla presente scheda.

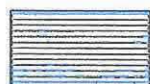
Al fine di determinare la partecipazione dei soggetti privati ai costi connessi alla valorizzazione del nucleo abitato di Tabarino, al quale l'insediamento trattato nella presente scheda appartiene, in conformità a quanto disposto al comma 4 dell'art. 12bis della L.R. 56/77 s.m.l. introdotto dall'art. 26 della L.R. 3/2013, si dispone che: nell'ambito della convenzione da stipulare al fine del rilascio del titolo abilitativo alla edificazione, il soggetto attuatore dovrà impegnarsi ad acquisire e cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione il sedime di terreno individuato dal PRGC vigente come area a spazi pubblici (PP12) di mq 317 – (intero mappale 628 di mq. 234 e parte mappale 629 del foglio n. 3), nonché una porzione pari a mq 966 dell'attigua area (appartenente al medesimo mappale catastale n. 629 del foglio n. 3) destinata a verde pubblico (VP24).



LEGENDA P.R.G.C.



Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento



Aree a spazi pubblici PP (parcheggi)



Aree destinate all'edificazione terziaria



Localizzazione intervento edificatorio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT- 13

Area di riferimento

Centro Ippico Monte Oro

Destinazione d'uso dell'area

Area agricola nell'ambito della quale è insediata un'attività sportiva e ricreativa, ove risultano ammesse anche attività turistiche di ospitalità e ristorazione

Modalità di intervento

Permesso di Costruire

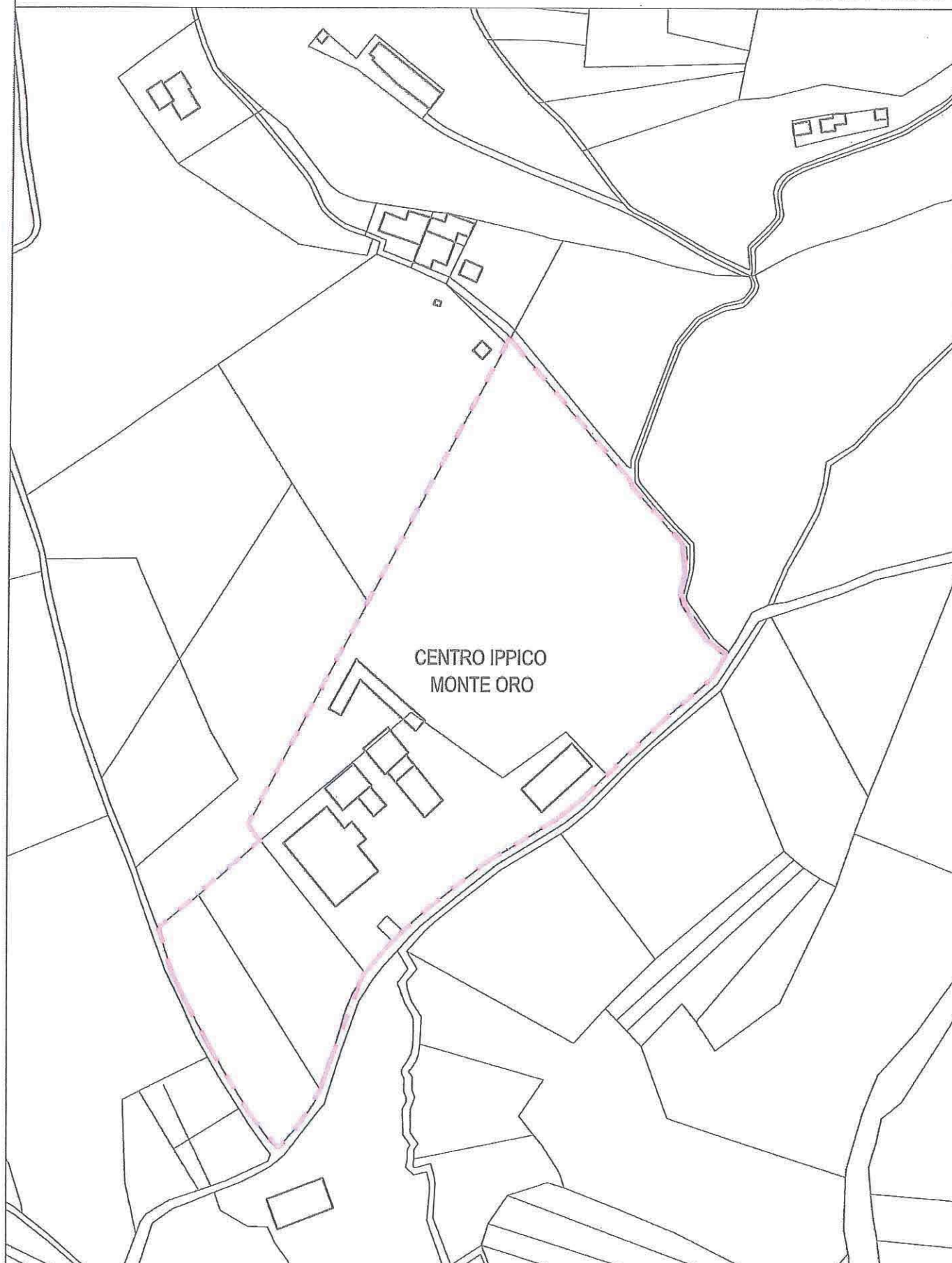
Dati quantitativi e parametri di intervento

Gli interventi di trasformazione edilizia ammessi sono disciplinati dall'art.49 NTA, in deroga a quanto previsto dal medesimo art.49 che disciplina le aree agricole, nel presente ambito sono altresì ammesse, sui fabbricati esistenti e senza che ciò implichi aumenti di superficie utile lorda e/o di volume, destinazioni di tipo turistico ricettivo quali: ospitalità in strutture ricettive extralberghiere come disciplinate dalla L.R. 15.4.1985 n.31 e s.m.i., esercizi pubblici di ristorazione.

L'utilizzo con destinazione diversa da quella agricola propria dell'area, dovrà configurarsi come complementare alla destinazione principale in essere e non potrà interessare più del 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente.

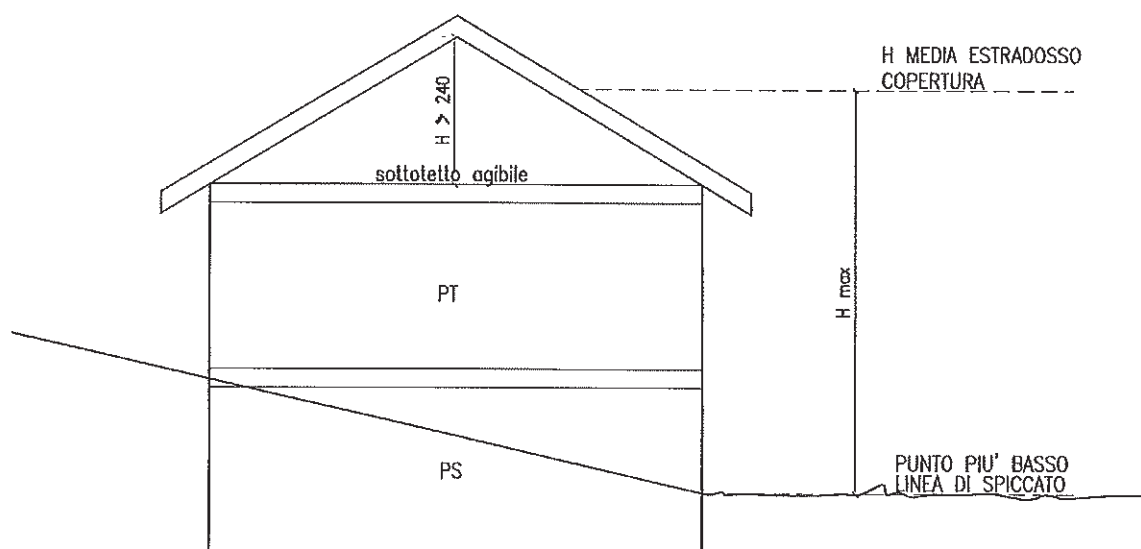
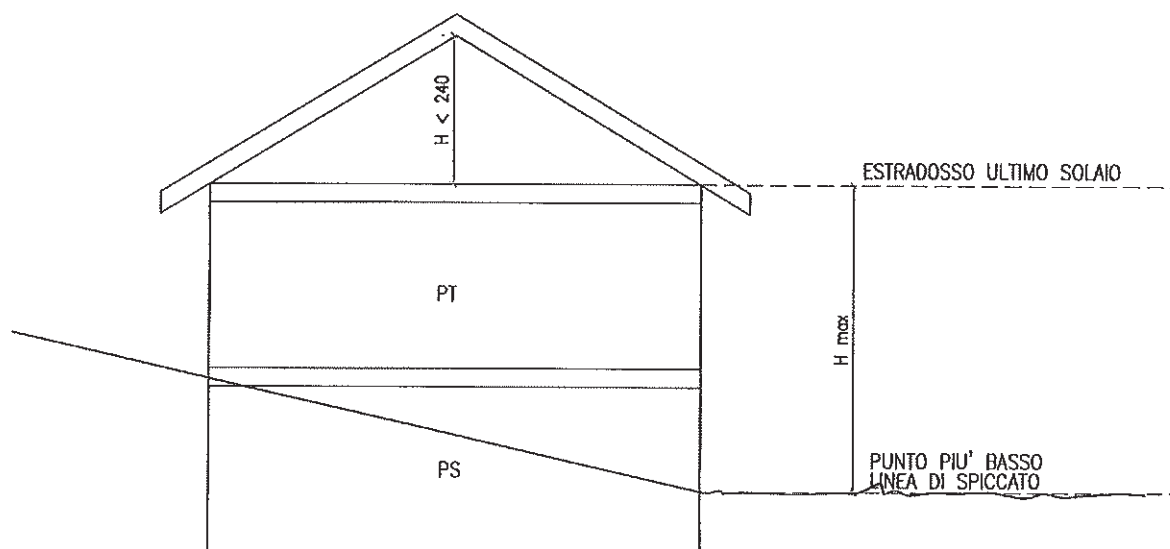
Standard per servizi sociali

L'insediamento di attività di tipo commerciale e turistico nei limiti previsti dal paragrafo precedente, comporta la verifica degli standard urbanistici nella misura prevista dall'art.21, comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 s.m.i.



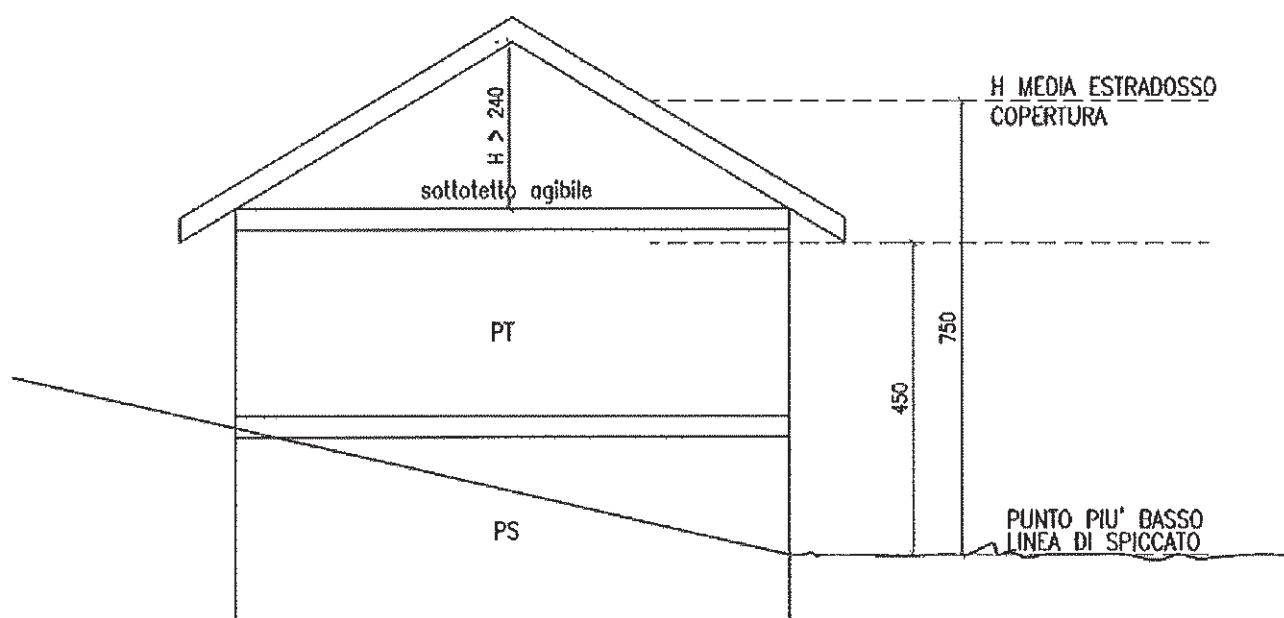
Allegato B – grafici esemplificativi determinazione altezza

GRAFICI ESEMPLIFICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO ALTEZZA DEI FRONTI DELLE COSTRUZIONI (Hf)
ART. 13 R.E.C. ART. 19 N.T.A.

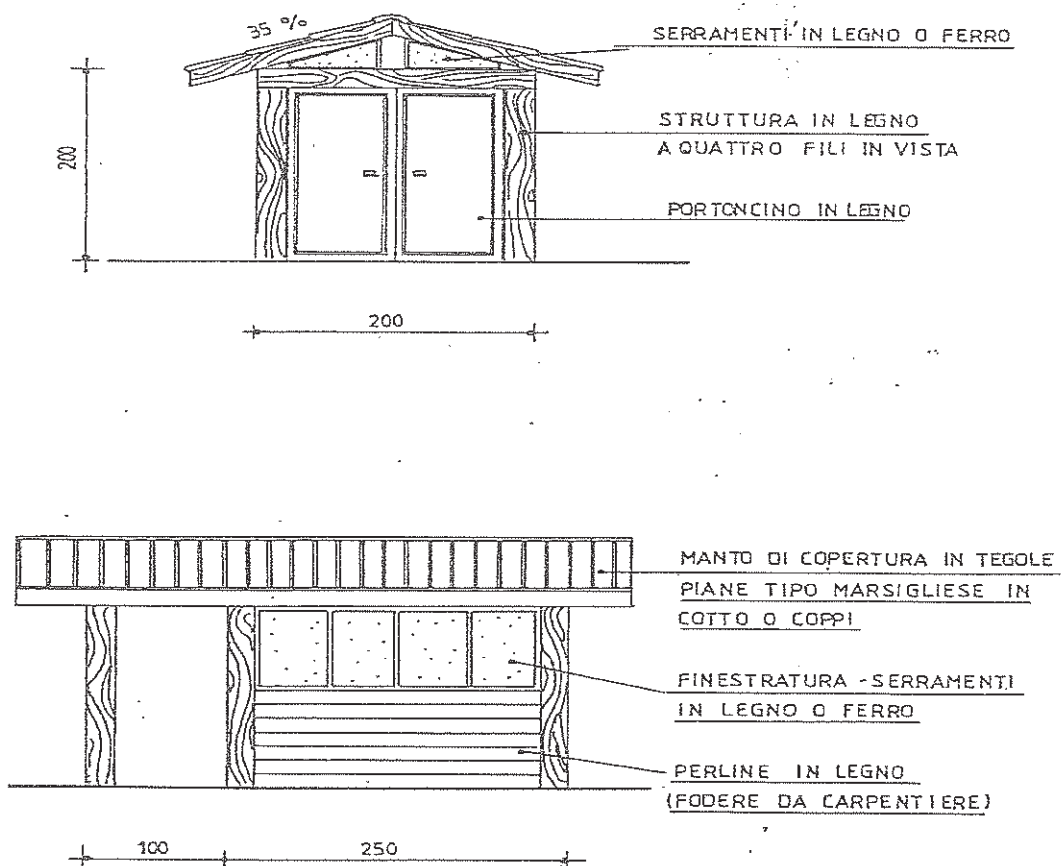


Aree C(1) – C(2) – C(3) – C(6) – C(7) – C(8) – C(16) – C(26) – C(27)

Art. 46 aree C (limitazioni parametro Hf massimo)



Allegato C – tipologie costruttive accessori agricoli



Allegato D - tabella classificazione strade e fasce di rispetto stradali

Classificazione strade art.2 D.Lgs. 30.4.1992 n° 285	Classificazione strade Piano Regionale dei Trasporti D.C.R. 29.11.1979 n°532-8700	Distanze Codice della Strada Articoli n° 26 e 28 D.P.R. 16.12.1992 n°495 D.P.R. 26.4.1993 n°147	DAL CIGLIO STRADALE metri				DALLA MEZZERIA STRADALE metri				Distanze aree interne al centro abitato secondo le classificazioni del P.R.G.			
			aree non edificabili		aree edificabili		A - B		C - D - T		E		R	
			E	R	E	R	E	R	E	R	E	R	E	R
A autostrade														
B strade extraurbane principali														
C strade extraurbane secondarie	D1	L.C. 7,50 m – L.T. 10,50 m	30,00	3,00	10,00		≡	5,25	10,25	5,25	15,25	5,25		5,25
D strade urbane di scorrimento														
E strade urbane di quartiere	C	L.C. 7,00 m – L.T. 9,50 m					≡	4,75	9,75	4,75	14,75	4,75		4,75
F strade locali	B	L.C. 6,00 m – L.T. 8,00 m					≡	4,00	9,00	4,00	14,00	4,00		4,00
F1 strade vicinali (art.3 c.1 n°52)	A2	L.C. 5,50 m – L.T. 7,00 m	20,00	3,00			≡	3,50	8,50	3,50	13,50	3,50		3,50
	A1	L.C. 3,00 m – L.T. 4,00 m	10,00				≡	2,00	7,00	2,00	12,00	2,00		2,00

Legenda:

E = edificazione R = recinzione

L.C. = larghezza carreggiata L.T. = larghezza totale

A – B – C – D – T – E = classificazione degli usi del suolo (Titolo III N.T.A.)

≡ coincidente

TESTO VIGENTE – rieditato e integrato da:

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB) - tel. 0323-64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

