

regione piemonte
comune di belgirate

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE DI ADEGUAMENTO DELLE NTA

deliberazione di adozione comunale
deliberazione di approvazione comunale
deliberazione di approvazione regionale

il progettista

sigla elaborato

scala

STUDIO RIPAMONTI
dr. arch.
Roberto Ripamonti
vic. Pasquello, 8
OMEGNA

PB

il sindaco

titolo elaborato

data

NORME DI ATTUAZIONE

MARZO 2009

il segretario

NOTA:

Il testo seguente contiene le modifiche e integrazioni in variante e in adeguamento ai contenuti del Regolamento Edilizio vigente e derivanti dalle seguenti varianti precedentemente approvate:

- variante di adeguamento alla L.R. 28/1999 (settembre 2006);
- variante parziale n. 1 (ottobre 2007).

SOMMARIO

Art. 1 -	ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	1
Art. 2 -	PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	2
Art. 3 -	GENERALITA'	4
Art. 4 -	MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	6
Art. 5 -	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	7
Art. 6 -	RESTAURO (RC1)	8
Art. 7 -	RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)	9
Art. 8 -	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (REA e REB)	10
Art. 9 -	AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)	12
Art. 10 -	NUOVA COSTRUZIONE (NC)	13
Art. 11 -	DEMOLIZIONI (D)	14
Art. 12 -	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)	15
Art. 13 -	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	16
Art. 14 -	SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO	17
Art. 15 -	DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	18
Art. 16 -	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	22
Art. 17 -	AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI URBANI	26
Art. 18 -	AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)	27
Art. 19 -	AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)	29
Art. 20 -	AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)	31
Art. 21 -	AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (A.I.P.)	33
Art. 22 -	AREE DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI DI TIPO ALBERGHIERO, EXTRALBERGHIERO IN SEDE FISSA E RESIDENZE PER COMUNITA' (A.T.R.)	35
Art. 22 bis -	NORME GENERALI IN MATERIA DI DISCIPLINA, SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL COMMERCIO	37
Art. 22 ter -	NORME IN MATERIA DI ATTIVITA' COMMERCIALI RICADENTI NEL CENTRO STORICO	39

Art. 22 quater – NORME IN MATERIA DI IMPATTO SULLA MOBILITA' E LA SOSTA DEI VEICOLI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	40
Art. 23 - AREE AGRICOLE (A.A.)	41
Art. 24 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	45
Art. 25 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)	48
Art. 26 - AREE DI PREGIO AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE	52
Art. 27 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE	54
Art. 28 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO	56
Art. 29 - NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	59
Art. 30 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE	61
Art. 31 - PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO	64
Art. 32 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO	66
Art. 33 - CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE	69
Art. 34 - CLASSE I	71
Art. 35 - CLASSE II	72
Art. 36 - CLASSE III	74
Art. 37 - CLASSE IIIa	75
Art. 38 - CLASSE IIIb	77
Art. 39 - CLASSE III INDIFFERENZIATA	81
Art. 40 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE	82
Art. 41 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE	84
Art. 42 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	85

ALLEGATI:

- SCHEDE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
- GRAFICI ILLUSTRATIVI

N.B. Nel testo sono riportate con carattere ***grassetto corsivo*** le modifiche introdotte “ex officio” con provvedimento della Giunta Regionale – delib. G.R. n° 18-394 del 04.07.2005

Art. 1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. è composto dei seguenti elaborati:

a) elaborati descrittivi del piano:

- PA - Relazione Illustrativa

b) elaborati prescrittivi del piano:

- PB - Norme di Attuazione
- P1 - Planimetria sintetica del piano con le fasce marginali dei Comuni contermini
n° 1 tavola - 1:25000
- P2 - Piano Regolatore Generale relativo all'intero territorio comunale
n° 1 tavola - 1:2000
- P3 - Sviluppo del P.R.G. relativo al nucleo di antica formazione
n° 1 tavola - 1:1000

c) allegati tecnici del piano:

- AT1 - Stato di fatto degli insediamenti
n° 1 tavola - 1:2000
- AT2 - Stato di fatto delle infrastrutture a rete
n° 1 tavola - 1:2000

d) elaborati dell'analisi geologica:

e) elaborati dell'analisi agronomica:

Gli elaborati di cui al punto b) e, per le parti di natura prescrittiva e regolamentare, quelli di cui ai punti d) ed e) contengono le indicazioni grafiche e normative di carattere prescrittivo.

Gli elaborati di cui ai punti a) e c) hanno carattere illustrativo.

In caso di indicazioni grafiche discordanti alle diverse scale, vale quanto indicato alla scala grafica di maggiore dettaglio.

Art. 2 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

In coerenza con i contenuti del Regolamento Edilizio approvato ai sensi della L.R. 19/1999, si applicano le seguenti definizioni per la determinazione dei parametri indicati dalle presenti norme:

- **parametri edilizi:**

- Sul = superficie utile lorda : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 18)
- Sc = superficie coperta : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 17)
- Rc = rapporto di copertura : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 23)
- H = altezza della costruzione : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 14 in riferimento all'art. 13)
- V = volume della costruzione : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 20)
- Dc = distanza della costruzione dal confine: : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 16 lettera Dc)
- Df = distanza tra le costruzioni : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 16 lettera Df)
- Ds = distanza della costruzione dal ciglio o dal confine stradale : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 16 lettera Ds)
- Dpf = distanza tra le pareti finestrate: è la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia dotata di aperture

- **parametri urbanistici:**

- ST = superficie territoriale : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 22)
- SF = superficie fondiaria : vale definizione del Regolamento Edilizio (art. 21)

- IT = indice di densità edilizia
territoriale : vale definizione del Regolamento Edilizio
(art. 27)
- IF = indice di densità edilizia
fondiaria : vale definizione del Regolamento Edilizio
(art. 26)

Art. 3 - GENERALITA'

I tipi di intervento sono elencati negli articoli seguenti secondo una gradualità crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.

I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dalla C.E.; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici originali degli edifici di antica formazione o di riconosciuta qualità architettonica e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto ambientale, in particolare:

a) sentita la C.E., per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planovolumetriche e delle pendenze delle coperture; per le integrazioni delle costruzioni mediante ampliamenti e sopraelevazioni le norme contengono grafici esemplificativi;
- deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e decori murali;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- le parti di costruzione eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alle esigenze di omogeneità ambientale ed architettonica;

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:

- sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio;
- eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto;
- migliorare gli aspetti morfologici ed architettonici secondo criteri compositivi e utilizzazione di forme e materiali ritenuti adeguati e migliorativi su parere della C.E.

Ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta contestuale di sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dall'Amministrazione Comunale, sentita la C.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Per quanto eventualmente non previsto agli articoli seguenti, si farà ricorso alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27/4/1984.

Art. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Sono di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino le realizzazioni di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Esse riguardano:

- la riparazione o la sostituzione parziale di serramenti, ringhiere, balconi e scale interne con i materiali e secondo il disegno originario;
- il ripristino parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature e l'ancoraggio di parti pericolanti delle facciate, senza modifica di materiali, colori ed elementi architettonici originali;
- la riparazione, la sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
- la riparazione, l'integrazione parziale, il rifacimento del manto, di coperture, l'impermeabilizzazione e la coibentazione interna della copertura, senza modifica della sagoma originaria e con l'uso di materiali di tipo conforme a quelli originali;
- la formazione o la chiusura di aperture interne all'unità immobiliare;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di solai non portanti;
- la riparazione o la sostituzione ed il parziale adeguamento di impianti idrici, sanitari, elettrici, telefonici, termici, del gas, di ascensore, che non comportano modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni con i materiali e secondo il disegno originari;
- le opere intese ad assicurare l'adeguamento e la funzionalità degli impianti tecnologici di attività produttive, purché interne agli edifici esistenti.

Art. 5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Sono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Esse riguardano:

- il rifacimento o la formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura degli edifici;
- la sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale esterne;
- il rifacimento del manto di copertura secondo la sagoma preesistente;
- il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, compresi coperture e solai, muri interni e perimetrali, pilastri portanti e parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti posizionamento e caratteri originari e senza eliminazione o nuova formazione di aperture esterne;
- la formazione o l'eliminazione di aperture interne e di parti di tramezzature;
- le modificazioni distributive interne connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari mancanti o insufficienti, e alla funzionalità distributiva delle unità immobiliari;
- l'installazione e l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti tecnologici con le opere inerenti, con le necessarie modifiche interne e la realizzazione degli indispensabili volumi tecnici;
- per gli edifici produttivi le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili.

Art. 6 - RESTAURO (RC1)

Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino 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.

Gli interventi di restauro (RC1) riguardano:

- il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo dell'edificio;
- il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;
- il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;
- il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;
- il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne, per il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

Art. 7 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)

Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rifacimento degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.

Gli interventi di risanamento conservativo (RC2) riguardano:

- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
- il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione per le parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
- modeste integrazioni degli elementi strutturali con impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione comunque della realizzazione di nuovi orizzontamenti se comportanti aumento della superficie utile;
- limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
- la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
- le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
- le suddivisioni e le aggregazioni delle unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo principale;
- il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
- la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;
- l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

Art. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (REA e REB)

Sono di ristrutturazione edilizia 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 costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione edilizia si distingue in RE di tipo A ed RE di tipo B.

Sono consentiti quali interventi di tipo REA:

- il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne con conservazione degli elementi di pregio;
- il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, compresi i muri perimetrali purché ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento;
- le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili e di nuovi collegamenti distributivi verticali e orizzontali;
- la realizzazione di soppalchi consentiti dal P.R.G., dal regolamento edilizio e dalle norme di carattere igienico-sanitario;
- la realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni con attenzione al risultato compositivo dei prospetti;
- le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con frazionamento, aggregazione o modificazione delle unità immobiliari;
- l'integrazione e la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici necessari possono essere collocati all'esterno degli edifici;
- la formazione di scale aperte e balconi.

Sono consentiti quali interventi di tipo REB:

- il recupero di costruzioni e parti di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;

- limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di ml. 1.00.

Art. 9 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare una superficie utile lorda e/o un volume preesistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti su due o più lati all'interno della sagoma di una costruzione.

Nelle presenti norme di attuazione sono specificate, nei singoli articoli, i parametri secondo cui valutare l'ammissibilità di ampliamenti e sopraelevazioni.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti o migliorativi dei preesistenti aspetti negativi.

Art. 10 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.

La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita per gli edifici esistenti e dove specificato dalle presenti norme "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc), purché contenuta nei limiti dimensionali sotto elencati:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in contiguità ad edifici preesistenti o isolate (con caratteri costruttivi con essi compatibili) o riunite in gruppi, fino ad una superficie utile lorda di 30 m² cadauna ed un'altezza massima ammissibile definita secondo quanto riportato nei grafici illustrativi delle presenti norme;
- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di 15 m² ed altezza massima ammissibile definita secondo quanto riportato nei grafici illustrativi delle presenti norme;
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% della superficie utile lorda preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

I fabbricati in questione saranno acconsentiti semprechè non ricavabili all'interno del fabbricato esistente e avranno un'altezza massima come indicato dai grafici in appendice alle presenti norme.

Art. 11 - DEMOLIZIONI (D)

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di concessione.

Art. 12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- residenza e accessori della residenza
- attività agricole e residenza rurale
- residenza temporanea
- attività produttive artigianali e industriali
- attività terziarie commerciali
- attività terziarie direzionali
- attività turistico-ricettive
- servizi sociali e attrezzature pubbliche.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto di dichiarazioni di inizio attività e/o di richieste di autorizzazione o concessione per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto preesistente sia quello risultante dall'intervento stesso.

L'intervento di mutamento di destinazione d'uso è sempre ammesso in ciascuna tipologia di classificazione delle aree, fatta salva la coerenza con le destinazioni proprie e compatibili indicate dal P.R.G.

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Sono di ristrutturazione urbanistica le opere rivolte a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo se riguarda interventi edilizi relativi ad una superficie utile lorda superiore a 500 mq.

Art. 14 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi, di manufatti e comunque con la sistemazione di tutto quanto sia considerato dall'Amministrazione Comunale (sentita la C.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e all'arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.

In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti, innalzamenti e spianamenti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.

Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Il P.R.G. indica, per ciascuna parte del territorio classificata, le destinazioni d'uso proprie e compatibili, secondo i seguenti raggruppamenti, mentre elenca nei singoli articoli delle norme le destinazioni d'uso non ammesse.

a) usi pubblici:

destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole superiori)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- aree per parcheggi pubblici

destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio complementare agli utenti

b) usi residenziali:

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza temporanea

destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie e servizi pubblici e privati
- autorimesse pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici e ristoranti

- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero (purché compatibili con la prevalente funzione residenziale)
- servizi pubblici
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive
- studi professionali

c) usi produttivi:

destinazioni proprie:

- industrie
- laboratori artigianali

destinazioni compatibili:

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini
- esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e di prodotti affini
- laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive
- officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse
- servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
- centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso
- residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive
- sedi di imprese erogatrici di servizi al settore industriale e terziario

d) usi terziari:

destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo

destinazioni compatibili:

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi pubblici e privati
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- locali di ristoro

e) usi turistico-ricettivi:

destinazioni proprie:

- attività turistico-ricettive e di ospitalità
- servizi connessi e collegati direttamente con la funzione ricettiva

destinazioni compatibili:

- impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative connesse con la funzione ricettiva

f) usi agricoli:

destinazioni proprie:

- colture agricole, zootecnia ed attrezzature connesse (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, stalle e allevamenti)
- attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

destinazioni compatibili:

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche, strutture agrituristiche nel rispetto dei disposti di legge.

Art. 16 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo".

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso la normativa generale o specifiche schede di indirizzo attuativo.

Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione.

Per i S.U.E. l'eventuale mancato reperimento di dette aree dovrà essere compensato dalla monetizzazione delle stesse nel rispetto delle quantità prescritte all'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:
 - Rc = 0,30 m²/m² (o pari a maggiore preesistente)
 - H = 10,00 m. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)
- aree a parco per il gioco e lo sport, per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano; per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
 - Rc = 0,10 m²/m²

- H = 6,00 m.
- Sul massima = 150 m²

- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico;

b) per gli insediamenti produttivi:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti norme e non indicato sulle tavole di P.R.G.; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori;
- la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.;

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali con superficie di vendita inferiore a m² 400:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, fatto comunque salvo il rispetto delle ulteriori dotazioni previste dalle disposizioni della legge 122/89;

d) per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a m² 400:

- la dotazione di aree da destinare a parcheggio deve corrispondere al valore maggiore risultante dal confronto del calcolo eseguito come alla precedente lettera c) e del calcolo dei posti auto riportato nella seguente tabella, tenuto conto della superficie risultante dai seguenti coefficienti di trasformazione:

a) per parcheggi posti a piano di campagna: 1 posto auto = 26 m² di superficie (comprensiva della viabilità interna e di accesso)

b) per parcheggi situati nella struttura degli edifici (anche sotterranei e/o in copertura) o in apposite strutture pluripiano: 1 posto auto = 28 m² di superficie (comprensiva della viabilità interna e di accesso)

TIPOLOGIA ESERCIZIO	SUPERFICIE DI VENDITA m ²	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO N
M-SAM2 (*)	di superficie da 400 a 900 m ²	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SE2	di superficie da 400 a 900 m ²	$N = 0,045 \times S$
M-CC	di superficie da 151 a 1500 m ²	$NCC = N + N' (**)$
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 m ² devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 dell'allegato alla D.C.R. 563-13414/1999		
(**) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale		

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:

- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
- nei casi in cui tali aree risultino inidonee o indisponibili il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate in localizzazione adeguata dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, purchè poste ad una distanza massima di m. 5,00.

Nelle aree soggette a S.U.E. viene determinato, mediante apposita scheda normativa, il dimensionamento delle aree da destinare ad usi

pubblici. La Giunta Comunale decide la specifica destinazione d'uso prescelta. ***Dovrà comunque essere prevista una dotazione minima di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico in ragione di un posto auto / stanza riferito alla volumetria di NC nonché il reperimento e/o monetizzazione delle ulteriori aree finalizzate al rispetto delle quantità prescritte all'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i.***

Art. 17 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI URBANI

Si tratta delle aree destinate a:

- cimiteri
- impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi e di raccolta di rifiuti solidi
- pozzi, captazioni ed impianti della rete idrica
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni.

Il P.R.G. individua le aree destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento non previste al momento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate a seguito di espressione di parere favorevole da parte del Consiglio Comunale e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli per esse istituiti; le normative da applicare saranno quelle specifiche di settore.

Nell'apposito capitolo delle norme di attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti.

Per quanto riguarda l'installazione di impianti e apparati di teleradiocomunicazione di cui alla L.R. 6/1989, le aree allo scopo prescelte dovranno essere ubicate all'esterno del perimetro del centro abitato riportato sulle planimetrie di P.R.G.

Art. 18 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, esistenti o in corso di realizzazione a seguito di inclusione negli strumenti urbanistici vigenti.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e considerate compatibili dai competenti uffici pubblici);
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D, RU

parametri:

- Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = 9,00 m. o pari a maggiore preesistente
- Sul = pari all'esistente con un incremento massimo di:
 - + 30% per edifici inferiori a 200 m² di Sul
 - + 20% per edifici superiori a 200 m² e fino a 400 m² di Sul
 - + 10% per edifici superiori a 400 m² di Sul (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 m² per ogni unità immobiliare)
 - + 5% per edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)
 - è ammesso in ogni caso (anche in deroga a quanto sopra) un incremento di Sul fino a 25 m² per edificio
- Df = a norma di Codice Civile e 5,00 m. per interventi di NC
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = a norma di Codice Civile
- Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale. Nel caso di completo rifacimento della sistemazione delle aree libere è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie di intervento.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori, nei limiti previsti dalle presenti norme.

Le parti di edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti, ecc.), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro Sul, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.

Nel caso di aree assoggettate dal P.R.G. a vincolo di aree di interesse storico o paesaggistico, gli interventi dovranno essere assoggettati al parere vincolante delle commissioni istituite per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

Nel caso di interventi su edifici aventi altezze preesistenti superiori a 9,00 m., l'applicazione dell'incremento percentuale di Sul non può comportare l'innalzamento della quota di colmo della copertura; su parere favorevole della C.E. potrà essere autorizzato l'innalzamento della quota di gronda; in proposito si precisa che è sempre ammessa l'applicazione dell'ultimo comma del precedente articolo "ristrutturazione edilizia".

Art. 19 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)

Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate delle opere di urbanizzazione o ad esse direttamente collegabili.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- centri di immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D

parametri:

- IF = 0,60 m³/m²
- Rc = 30%
- H = 7,50 m.
- Df = 7,50 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68. n° 1444
- Dc = 5,00 m.
- Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

disposizioni particolari:

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% della superficie utile lorda edificabile di ciascun intervento.

In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16 punto c).

Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo "norme generali di indirizzo ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie fondiaria interessata dall'intervento.

Art. 20 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)

Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.

parametri:

- IT = 0,40 m³/m²
- IF = 0,50 m³/m²
- Rc = 30%
- H = 10,50 m. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di indirizzo attuativo
- Df = 10,00 m. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.
- Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

disposizioni particolari:

Nel caso di aree per le quali le presenti norme riportino apposite schede di indirizzo attuativo, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile previsto per l'intera area.

In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16 punto c).

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.; ove specificato tale S.U.E. è costituito dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 167/1962.

Potrà essere prevista l'attuazione per parti mediante l'approvazione di più SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area nel suo complesso.

Art. 21 - AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (A.I.P.)

Il P.R.G. classifica quali A.I.P. le aree del territorio comunale destinate ad ospitare attività artigianali con le relative infrastrutture, attrezzature ed impianti.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto c) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza
- alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea
- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti agricoli e zootecnici)

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D, RU.

parametri:

- Rc = 50% di SF
- H = 6,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte
- Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

disposizioni particolari:

L'utilizzazione dell'area è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario (S.U.E.).

Nello S.U.E. dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente articolo "aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" punto b).

Nella fascia a valle dovrà essere prevista una schermatura vegetale con essenze sempreverdi autoctone, idonea a occultare gli insediamenti.

Nel caso di interventi che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.

La realizzazione di interventi edilizi dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione a giudizio della C.E.

Le previsioni viarie dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione del S.U.E. Inoltre sarà reperita una fascia di rispetto avente una profondità di mt. 5,00, con schermatura di alberi di alto fusto e/o siepi sempreverdi autoctone.

Art. 22 - AREE DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI DI TIPO ALBERGHIERO, EXTRALBERGHIERO IN SEDE FISSA E RESIDENZE PER COMUNITA' (A.T.R.)

Il P.R.G. classifica come A.T.R. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistici-ricettivi di tipo alberghiero, extralberghiero in sede fissa e le convivenze e/o comunità con i relativi servizi ed accessori.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

a) nelle aree di tipo alberghiero:

- le aziende alberghiere secondo la classificazione della L.R. 21/1981, 59/1981 e 46/1984

b) nelle aree di tipo extralberghiero in sede fissa:

- le strutture ricettive extralberghiere secondo la classificazione della L.R. 31/1985
- le strutture aziendali con offerta di ricettività temporanea di qualsiasi natura

c) nelle aree di residenze per comunità:

- le convivenze comunitarie, le strutture di ospitalità assistita, le residenze socio-sanitarie

d) per tutti i tipi di area:

- quelle di cui alla lettera e) del precedente articolo "destinazione d'uso del suolo", purché destinate agli utenti delle strutture ricettive.

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza fissa (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima del 10% della Sul totale)
- industrie e laboratori artigianali di produzione
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.

parametri:

- IF = 0,30 m³/m² nel caso di nuove costruzioni
- Sul = pari all'esistente con un incremento massimo del 15% nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti
- Rc = 30% di SF
- H = 9,00 m. salvo maggiori altezze preesistenti
- Df = 10,00 m. salvo minori distanze preesistenti
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m. o minore mediante atto privato, registrato nel rispetto del Codice Civile
- Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

disposizioni particolari:

Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per ogni camera o appartamento disponibile.

In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.R., si potrà agire come previsto al precedente Art. 16 per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standard di legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori.

Art. 22 bis – NORME GENERALI IN MATERIA DI DISCIPLINA, SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL COMMERCIO

Il P.R.G.C. individua le zonizzazioni che configurano gli addensamenti A1 per l'insediamento delle attività commerciali, con riferimento agli indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa (ALLEGATO DCR 563 – C.R. 13414 del 29 ottobre 1999).

La perimetrazione dell'addensamento A1 è illustrata sulla tavola del P.R.G.C. denominata "classificazione delle zone di insediamento commerciale rappresentata sul P.R.G.".

L'area di addensamento A1 comprende gli insediamenti urbani aventi carattere storico – artistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977.

L'insediamento degli esercizi commerciali all'interno dell'addensamento A1 potrà avvenire sulla base delle compatibilità tipologiche riportate nell'elenco seguente:

TIPOLOGIA (1)	SUPERFICIE VENDITA (m ²)
VICINATO	fino a 150
M-SAM1	151 – 250
M-SAM2	251 – 900
M-SE1	151 – 400
M-SE2	401 – 900
M-CC	151 – 1.500
(1) M-SAM = medie strutture di vendita con offerta alimentare o mista M-SE = medie strutture di vendita con offerta extralimentare M-CC = centri commerciali / medie strutture di vendita	

E' consentito su tutto il territorio comunale l'insediamento di strutture distributive di vicinato fino a 150 m² di superficie di vendita, compatibilmente con le specifiche norme di zona.

L'insediamento degli esercizi commerciali di cui ai commi precedenti è subordinato alla compatibilità con le destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione per le singole zone omogenee, come indicato nei relativi articoli.

La compatibilità territoriale di ciascuna tipologia di struttura distributiva deve essere verificata per i casi di:

- nuova apertura
- variazione di superficie di vendita
- trasferimento di sede di esercizio dell'attività
- modifica di settore merceologico
- aggiunta di settore merceologico
- rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie relative a insediamenti commerciali.

Art. 22 ter – NORME IN MATERIA DI ATTIVITA' COMMERCIALI RICADENTI NEL CENTRO STORICO

Gli interventi rientranti nell'area classificata dal P.R.G.C. come "centro storico", connessi allo svolgimento di funzioni commerciali, e configurati quali:

- nuova apertura
- variazione di superficie di vendita
- trasferimento in sede di esercizio dell'attività
- modifica di settore merceologico
- aggiunta di settore merceologico
- rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie

comportano l'osservanza di quanto normato dall'articolo delle presenti N.A. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 22 quater – NORME IN MATERIA DI IMPATTO SULLA MOBILITA' E LA SOSTA DEI VEICOLI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Gli insediamenti classificati come medie strutture di superficie superiore a 400 m² sono soggette alla presentazione di uno studio preliminare di impatto sulla viabilità nei seguenti casi:

- nuova apertura
- variazione di superficie di vendita
- trasferimento di sede di esercizio dell'attività
- aggiunta di settore merceologico.

Lo studio è predisposto a cura del soggetto avente titolo per la richiesta di autorizzazione e/o rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie ed è valutato (con espressione formale di parere) da parte degli uffici comunali preposti.

In aggiunta a quanto stabilito per la dotazione di standard di parcheggio, nei casi di insediamenti classificati come al primo comma del presente articolo, devono essere assicurati adeguati spazi destinati al carico – scarico delle merci e ai servizi inerenti l'attività.

Art. 23 - AREE AGRICOLE (A.A.)

Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.), quelle parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo-zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.

La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali costituisce il primo riferimento per la definizione tipologica di tali suoli, fermo restando che per quanto concerne l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto anche a seguito di cambiamenti colturali in progetto.

tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D

Nelle aree agricole, nel caso di recupero a fini residenziali di edifici di origine rurale, è consentita la nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori nei seguenti limiti:

- autorimesse nella misura prevista dall'art. 10 e con caratteristiche morfologiche e compositive adeguate alle caratteristiche dell'edificio principale;
- locali cantina interrati per una superficie netta massima di 15 m².

parametri:

Per quanto riguarda l'attribuzione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, si considerano le seguenti categorie:

- | | |
|---|---|
| a) terreni a colture protette in serre fisse | IF = 0,05 m ³ /m ² |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate | IF = 0,05 m ³ /m ² |
| c) terreni a colture legnose specializzate | IF = 0,03 m ³ /m ² |
| d) terreni a seminativo ed a prato | IF = 0,02 m ³ /m ² |
| e) terreni a bosco, con bosco d'invasione ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole | IF = 0,01 m ³ /m ² |
| f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali | IF = 0,001 m ³ /m ² |
| g) aree boscate ex art. 30 della L.R. 56/1977 | inedificabili |

Per quanto riguarda i terreni a colture protette in serre fisse l'IF si intende riferito alla superficie effettivamente coperta da serre fisse¹, la cui consistenza andrà documentata da parte degli aventi titolo agli interventi.

La realizzazione di serre fisse potrà essere ammessa esclusivamente su aree prive di impatto visivo sul paesaggio, ovvero in presenza di interventi di attenuazione di tale impatto (schermi vegetali, adattamento della morfologia del suolo, ecc.).

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 1.

- Rc = 10%
- H = 6 m. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

disposizioni particolari:

Nelle A.A. sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.

Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito regolamento comunale che stabilisca una tipologia comune per le strutture, infrastrutture ed attrezzature nelle A.A. (ad eccezione di quelle specialistiche); che preveda norme comuni a tutte le aziende agricole per la gestione dei residui e dei rifiuti prodotti in azienda; che stabilisca i parametri massimi dimensionali e temporali per i depositi temporanei di materiali (che saranno comunque consentiti nelle A.A. per i soli materiali aventi attinenza con lo svolgimento delle attività agricolo-zootecniche e forestali).

Sono ammesse recinzioni di altezza massima pari a 1,80 m. realizzate con pali in legno e filo di ferro e/o rete metallica non plastificata, eventualmente zincata, oppure realizzate con soli pali di legno. E' ammesso l'impiego di recinti elettrificati per il contenimento del bestiame al pascolo. Eventuali siepi dovranno essere realizzate con l'impiego di alberi e arbusti di specie autoctone.

¹Per serre fisse si intendono tutte quelle strutture per la protezione di colture specializzate, dotate di opere di fondazione o di manufatti per l'ancoraggio o l'appoggio al terreno (muri, cordoli, plinti, ecc.)

E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno di A.A. sia per lo svolgimento di attività agricolo-zootecniche, agrituristiche e forestali, sia per la residenza. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire con riferimento a forme, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona ed a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento dei rifiuti liquidi e approvvigionamento di corrente elettrica.

In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere adeguata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

Sono considerati esistenti, ai fini di quanto previsto al punto precedente, gli edifici individuati all'art. 2 della L.R. 9/2003; nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione.

Per gli edifici rurali esistenti, oggetto di recupero a fini agrituristici o residenziali i tipi di intervento e i parametri da applicare sono quelli previsti per le A.E.R., con la possibilità di ampliare la Sul fino ad un minimo garantito di 50 m²; il recupero edilizio è ammesso a condizione che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 05.07.1975 e che la formazione di strade private di accesso abbia uno sviluppo massimo di 300 m.

Nelle aree agricole non è ammessa, contestualmente o a seguito del recupero a fini residenziali degli edifici rurali esistenti, la realizzazione di impianti e manufatti non coerenti con la classificazione agricola dei suoli (piscine, campi e attrezzature sportive, piazzali destinati ad attività per il tempo libero, ecc.). Le aree libere trattate a verde dovranno utilizzare sistemazioni adeguate alla morfologia generale del suolo ed essenze arboree di tipo autoctono.

Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni, purché in accordo con le normative di legge che disciplinano i movimenti terra e le trasformazioni d'uso del suolo. In particolare sono consentite:

- sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.)
- spianamenti e livellamenti (nelle aziende florovivaistiche, nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboricole da legno)
- modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti (nelle aziende florovivaistiche).

Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.

Per quanto non contenuto nelle presenti norme, si fa riferimento alle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 24 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

Gli elaborati grafici di P.R.G. illustrano le strade esistenti e di progetto, classificate secondo la seguente gerarchia:

S1 - tracciato S.S. 33

S2 - strada provinciale

S3 - strade secondarie di accesso agli insediamenti

S4 - strade interpoderali, vicinali e sentieri (non idonee al transito di veicoli a quattro ruote, eccettuati i mezzi agricoli)

A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il nuovo codice della strada:

TIPOLOGIA DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE D.L. 285/92	
	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
S1	E	C
S2	E	C
S3	F	C
S4	F	F

C = strada extraurbana secondaria

E = strada urbana

F = strada locale

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di cinta.

Nel prospetto seguente sono indicate le tipologie con i rispettivi valori dimensionali:

TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE	LARGHEZZA	N.	LARGHEZZA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (3)				
	EX D.L. 285/92	MINIMA CARREGGIATA	CORSIE	MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ALL'INT. CENTRI AB.		ALL'EST. CENTRI AB.		
	int. centri ab. est. centri ab.				PER RECINZ.	PER EDIFICAZ.	PER RECINZ.	PER EDIFICAZ. casi (1)	casi (2)
		ml.		ml.	ml.	ml.	ml.	ml.	ml.
S1	E	10,50	2	1,50 x 2	1,50	6,00	-	-	-
	- C				-	-	3,00	10,00	30,00
S2	E	7,50	2	1,50 x 1	1,50	6,00	-	-	-
	- C				-	-	3,00	10,00	30,00
S3	F	6,00	2		1,50	6,00	-	-	-
	- C				-	-	3,00	10,00	30,00
S4	F	3,00	1		1,50	6,00	3,00	5,50	20,00
(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92 (2) riguardano gli altri casi (3) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella									

Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate.

Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.

Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.

Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di previsto arretramento delle costruzioni, gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione consentiti dalle presenti norme potranno essere realizzati a distanza pari o superiore a quella preesistente, perché sia verificata da parte dell'A.C. l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma, nonché la posa di reti ed impianti tecnologici di pubblico servizio e/o utilità.

Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

Deroghe ai valori dimensionali previsti dal presente articolo potranno essere concesse per le strade private.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04.68 N° 1444, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche; le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi.

Art. 25 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

Il P.R.G. individua quale NAF le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano
- attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
- commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, con l'avvertenza che l'intervento di ristrutturazione edilizia RE non contempla all'interno dei N.A.F. le possibilità di incremento volumetrico (salvo per la ristrutturazione edilizia di tipo B con adeguamento delle quote di copertura), risultando specificatamente indicati i tipi di intervento A ed S, salvo che per la formazione di collegamenti verticali e/o di servizi igienici come più avanti specificato. Nel caso di edifici esistenti non classificati sulle cartografie di P.R.G., si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (REB).

Si precisa che la ristrutturazione edilizia dovrà essere di tipo non sostitutivo.

parametri:

- Sul/H/Sc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento con A e S. e salvo incrementi determinati dall'applicazione del tipo di intervento REB ed REB + A

Nel caso di interventi tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi della Sul esistente nell'area di intervento fino al 10% nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed ai tipi di intervento.

La localizzazione delle aree soggette a P. di R. sarà effettuata attraverso le procedure della legge 457/78.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

disposizioni particolari:

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri o recinzioni di tipo tradizionale; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

In assenza di S.U.E., gli interventi devono rispettare le prescrizioni del Piano dell'Arredo Urbano e, comunque, le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici
- i manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto dall'Amministrazione Comunale per edifici soggetti a RC2 e obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1) oppure in coppi; in casi particolari preesistenti o di rifacimenti parziali, su parere della C.E., potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi
- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
 - a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
 - b) con sagomature, mensole o con modiglioni porta-gronda in pietra o intonacati negli edifici di tipo urbano;
- le coperture di norma avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di abbaini di foggia, dimensione e materiali tradizionali e di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;

- le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a REB + A, è consentita la formazione di scale chiuse e di spazi per servizi igienici (ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente) fino ad un incremento della Sul del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- i balconi potranno essere in lastre e mensole di pietra a vista di semplice fattura, con ringhiere in ferro; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere e balaustre lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;
- non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di muraure piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
- per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi o rifacimenti, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;
- le tinteggiature vanno realizzate secondo le indicazioni del Piano di coordinamento cromatico.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

Sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata secondo le indicazioni del Piano dell'Arredo Urbano.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrare in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva.

Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti realizzate con materiale di tipo precario e temporaneo.

Per gli interventi anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere l'autorizzazione o la concessione all'esecuzione delle inerenti opere.

La C.E. potrà esprimere propri orientamenti nella interpretazione ed applicazione del presente articolo, dove ne risulti discrezionale il contenuto.

In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della legge 13/1989 sono ammesse deroghe motivate alle prescrizioni sopra riportate.

Art. 26 - AREE DI PREGIO AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE

Il P.R.G. classifica quali aree di pregio ambientale e storico-culturale le aree a parco o giardino dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui alla specifica destinazione indicata sulle tavole di destinazione d'uso del suolo

destinazioni d'uso non ammesse:

- quelle non rientranti nella specifica destinazione indicata sulle tavole di destinazione d'uso del suolo.

Si precisa che la ristrutturazione edilizia dovrà essere di tipo non sostitutivo.

tipi di intervento:

- quelli previsti per la specifica destinazione d'uso del suolo (salvo quanto specificato alle disposizioni particolari)

parametri:

- quelli previsti per la specifica destinazione d'uso del suolo.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati gli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

disposizioni particolari:

In presenza di edifici e manufatti di carattere storico-documentario o di valore architettonico gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi. Per gli edifici classificati sulle planimetrie di P.R.G. "di valore storico artistico" gli interventi relativi all'aspetto esterno sono limitati a MO, MS, RC1, RC2.

La realizzazione o la chiusura di aperture esterne, sugli edifici esistenti deve tener conto di principi compositivi e di allineamento propri degli edifici originari.

Gli interventi relativi agli edifici devono prevedere anche la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con sistemazioni del verde e con pavimentazioni adeguate al contesto.

I progetti di intervento sugli edifici e sulle aree devono riportare il parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Possono essere messi in atto strumenti urbanistici esecutivi anche ove non previsti dal P.R.G. su tutto o parte delle aree, mediante deliberazione di C.C.; tali strumenti urbanistici esecutivi sono subordinati, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Per le alberature di pregio esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale a norma della L.R. 56/77 e s.m.i., con impegno alla sostituzione delle alberature abbattute con essenze analoghe o definite all'interno di un progetto di risanamento dell'apparato vegetale o di restauro del giardino o parco.

Non sono consentite alterazioni consistenti della modellazioni e del disegno delle aree a parco o a giardino, anche in occasione dell'inserimento di manufatti ed attrezzature non emergenti dal piano di campagna o sotterranee, salvo nei casi di restauro dell'impianto originario.

Art. 27 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE

Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

A - Nastri e incroci stradali:

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, REA, REB, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto salvo le deroghe previste nello specifico articolo.

Sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a ml. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Per quanto riguarda la realizzazione o la modificazione di accessi lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, la copia della domanda relativa al nulla osta dell'Ente proprietario della strada; i lavori non potranno essere iniziati prima dell'ottenimento di detto nulla-osta.

B - Aree cimiteriali:

Il P.R.G. individua il perimetro del vincolo ex art. 27 della L.R. 56/77, ridotto in base a specifica autorizzazione in data 11.07.96 del CO.RE.S.A.

All'interno della fascia di rispetto indicata sulle tavole grafiche di P.R.G. sono ammessi gli interventi e le opere di cui all'art. 27 comma 5 della L.R. 56/77.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero in vetro e strutture metalliche per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge n°10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

C - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.:

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL

nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

D - Aree assoggettate alla disciplina della legge 431/1985 (art. 146 D. Lgs. 490/99):

Le fasce di profondità di mt. 300 dalle sponde del lago e mt. 150 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 nonché le aree coperte da boschi o soggette ad usi civici, sono sottoposti alla disciplina del titolo II del D. Lgs. 490/99.

Per quanto riguarda la fascia delle sponde del lago e dei torrenti e corsi d'acqua, la delimitazione deve essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di dichiarazione sottoscritta da parte del titolare di richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

L'individuazione delle aree classificate come "territori coperti da foreste e da boschi" avviene mediante l'apposita cartografia di P.R.G.

E - Aree soggette alla disciplina della legge 1497/1939 (art. 139 D. Lgs. 490/99)

Nelle tavole di P.R.G. è indicato il limite delle aree individuate ai sensi della legge 1497/1939.

Per esse gli interventi consentiti dal P.R.G. sono sottoposti alla disciplina del titolo II del D. Lgs. 490/99.

F - Fasce di rispetto della ferrovia

Il P.R.G. individua graficamente le aree destinate alle infrastrutture ed attrezzature ferroviarie.

Ad esse si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11/07/80 n° 753 con riferimento alla determinazione delle distanze mediante specifica documentazione tecnica da produrre in sede di richiesta di autorizzazione o concessione.

Art. 28 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO

Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione è comunque richiesta, indipendentemente dalla citazione nel testo delle norme di attuazione.

Per quanto concerne le prescrizioni di natura idrogeologica, geotecnica e vegetazionale si rimanda alle specifiche norme riportate nel presente testo.

Nel caso di interventi attuati sul territorio, in base alle previsioni del P.R.G., per quanto concerne la ristrutturazione edilizia completa di edifici, la ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione di edifici devono essere previsti:

- interventi di separazione dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere)
- appositi spazi privati organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti
- misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente
- formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione in aree soggette a SUE, in aggiunta a quanto sopra elencato, sono da prevedere:

- la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici libere interessate dagli interventi
- la formazione di aree verdi
- la formazione di piantumazioni in ragione di un albero ogni 300 m³ di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale
- la predisposizione di aree di compensazione ambientale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre adeguamenti al regolamento per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e/o appositi regolamenti per favorire l'applicazione di criteri per il risparmio energetico e l'utilizzazione di materiali da costruzione classificati e/o certificati

come ecologici, per la permeabilizzazione di superfici esistenti impermeabilizzate.

In generale ogni intervento per la realizzazione di reti infrastrutturali e di impianti per il trasferimento di energia e per le comunicazioni dovrà dimostrare il rispetto dei limiti e delle normative vigenti in materia.

Gli impianti e gli apparati di teleradiocomunicazione di cui alla L.R. 6/1989 dovranno essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato individuato dal P.R.G. ai sensi del D.M. 1404/1968.

In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non autorizzati per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;
- costruire nuove strade veicolari al di fuori di quanto previsto dal piano;
- provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati;
- creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti; la costruzione di muri di sostegno anche in fregio alle strade e/o di accesso ad autorimesse interrato non deve superare di norma i 2,00 m. di altezza; in caso di altezze maggiori i muri di sostegno dovranno essere realizzati a terrazzamenti con piano intermedio pari almeno a 1/3 dell'altezza del muro sottostante; potranno essere autorizzate deroghe a quanto sopra per particolari situazioni morfologiche o altimetriche, secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
- restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;
- formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;

- impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.

Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico, salvo il caso di parchi e giardini botanici.

Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano di intervento.

In tutti i progetti presentati, le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie ed anche, se richiesto, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

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

L'Amministrazione Comunale può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio.

Per la tutela della visuale panoramica dalle strade extraurbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive con piantumazione di siepi, alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.

Art. 29 - NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

Le zone omogenee relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale, a scala 1:2.000

L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.

Normativa nazionale e regionale vigente a carattere geologico

In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare dovranno pertanto essere sempre osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;

- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
- le disposizioni previste dal 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 norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;
- le disposizioni di cui al “Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po” (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08/08/2001;
- i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;
- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall'Art.21 del D.L. n.152 dell'11/5/99.
- i disposti contenuti nell'Ordinanza del P.C.M. n 3274 del 30 marzo 2003 “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”.

Art. 30 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria da indagini geotecniche e, ove richiesto, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n.30483. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.

Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988 prescriva uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa. Le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria. ***Pertanto gli interventi edilizi ammessi potranno essere solo quelli consentiti dalla normativa associata alle classi di idoneità geologica all'utilizzo urbanistico (C.P.G.R. n.7/LAP/96 e successiva NTE/99) indicata nelle carte di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.***

Ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme opera-terreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell'ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

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

l'idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

Nelle aree appartenenti alle classi 2 e 3, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.

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

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

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

Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza” (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) allegata al Progetto Definitivo del P.R.G.C., che riguarda l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.

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

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

Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del F.Po n.2/99 dell'11/05/99.

Per quanto riguarda le aree immediatamente limitrofe alla sponda lacustre la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto anche dei seguenti aspetti:

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

Art. 31 - 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 (Classe 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, 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 di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico renda necessaria una modifica di classificazione delle aree oggetto del Progetto, occorrerà comunque procedere mediante apposita Variante di P.R.G. ai sensi della L.R. n.56/77, Art.17, punto 4d, relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica in coerenza con la Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96, e quindi previo parere della Regione Piemonte.

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 e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.

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

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

Art. 32 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Su tutto il territorio comunale:

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

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

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che non siano sostenuti da adeguate opere di sostegno e protezione, atte anche a sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 100 anni, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
- le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la sezione di deflusso

ottenuta non vada in alcun modo a ridurre l'ampiezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;

- non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

Lungo i versanti e le zone acclivi:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;
- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da murature a secco.

Lungo le fasce spondali del Lago Maggiore:

- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del

pendio subaereo e subacqueo;

- non sono ammessi depositi di materiali di ogni tipo che possano essere flottati e asportati per innalzamento del livello lacustre;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta che impediscano le percorribilità longitudinale lungo la fascia demaniale e l'accesso alle opere di difesa idrauliche.

Art. 33 - CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE

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

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

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

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

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

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

- Ncr = Nuova costruzione residenziale
- Ncp = Nuova costruzione produttiva
- Ncs = Nuova costruzione per servizi sociali e di interesse comune con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)
- Ncu = Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (parcheggi, impianti di depurazione, ecc.)
- Nca = Nuova costruzione accessoria di uso privato senza carico antropico
- MDA = Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico

- MDB = Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico antropico
- DS = Demolizione senza ricostruzione
- DRA = Demolizione con ricostruzione senza aumento del carico antropico
- DRB = Demolizione con ricostruzione con aumento del carico antropico
- OP = Opere ai sensi dell'Art. 56, 9 della L.R. 56/77 (esclusi i fabbricati accessori definiti come NCa)
- MU = Manufatti di arredo urbano
- SP = Strade private
- PI = Piani interrati sotto il p.c.

Art. 34 - CLASSE I

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

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

La fattibilità degli interventi di cui sopra, quando prossimi alle classi IIIa e IIIb3 del corso d'acqua classificato EeL (Rio Magrino) in area di conoide alluvionale inattiva (Cfr. Carta GEO3) dovrà essere preceduta da uno studio di dettaglio che permetta il corretto posizionamento del limite di classe.

Art. 35 - CLASSE II

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

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto dalle norme di cui al precedente articolo e dalla Relazione geologico-tecnica di cui all'Art.30 delle presenti norme e in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R. n.45/89..

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica individuate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche per le seguenti sottoclassi individuate cartograficamente.

Classe IIa

Tale classe riguarda zone di versante con acclività da medio-bassa a media, in cui il substrato, scarsamente affiorante, è ricoperto da depositi superficiali anche di significativo spessore, in cui le caratteristiche rispettivamente geomeccaniche e geotecniche, risultano essere compatibili con l'acclività.

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

Classe IIb

Tale classe riguarda zone di versante con acclività da media a medio-elevata con copertura di origine glaciale anche di significativo spessore e zone di versante con acclività elevata, substrato roccioso affiorante o ricoperto da depositi superficiali di modesto spessore, con caratteristiche geotecniche o geomeccaniche non sempre ottimali rispetto all'acclività e spesso con

presenza di opere di sostegno o di regimazione delle acque ruscellanti non sempre sufficientemente dimensionate.

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

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo dei riporti e delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di circolazione delle acque sotterranee, di fenomeni di ruscellamento concentrato, di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche. Nel caso di progetti che interessino i corsi d'acqua propriamente detti o la rete idrografica minore, sarà contemplata una relazione idrologica e idrogeologica in grado di definire le portate di massima piena e del relativo trasporto solido, nonché una relazione idraulica che dimostri la compatibilità delle opere con gli episodi di massima piena ipotizzati.

La fattibilità degli interventi di cui sopra, quando prossimi alle classi IIIa e IIIb3 del corso d'acqua classificato EeL (Rio Magrino) in area di conoide alluvionale inattiva (Cfr. Carta GEO3) dovrà essere preceduta da uno studio di dettaglio che permetta il corretto posizionamento del limite di classe.

Art. 36 - CLASSE III

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

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

Nelle aree non comprese nella cartografia di sintesi alla scala 1:2.000 il P.R.G.C. individua invece una classe III indifferenziata.

Art. 37 - CLASSE IIIa

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

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

- le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi di proprietà demaniale o privata e in particolare:
 - zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di possibile evoluzione;
 - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
 - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
 - fasce spondali da destinarsi in previsione alla realizzazione di nuove opere idrauliche o all'adeguamento e alla manutenzione di quelle esistenti.
- le zone potenzialmente soggette a dinamica gravitativa e in particolare:
 - versanti in frana
 - versanti boscati a pendenza elevata.

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

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

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature e impianti per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;
- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;

- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
- g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorali, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;
- i) le attività estrattive e relative strade di accesso autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
- j) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali e il mantenimento delle colture agricole o le loro trasformazioni previa idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
- k) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile.

Art. 38 - CLASSE IIIb

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende: «Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità o di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa.

Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIb dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia. Per particolari situazione di interesse pubblico, potrà essere consentita la contestuale realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di sistemazione, subordinando l'abitabilità e l'agibilità degli edifici al collaudo degli interventi di sistemazione.

Al fine di individuare dal punto di vista cronologico gli interventi necessari per la messa in sicurezza delle aree ricadenti nelle sottoclassi IIIb, l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un cronoprogramma degli interventi di sistemazione che individui chiaramente le fasi temporali degli stessi e le conseguenti implicazioni a livello urbanistico.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, sono state definite le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica sia allo stato attuale sia a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto dalle presenti norme, sia, nel caso della classe 3b5, nel rispetto di norme tecniche.

Classe IIIb3

Tale classe interessa le aree edificate comprese entro le fasce spondali di corsi d'acqua soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia medio-elevata, nonché le zone su versanti ad acclività elevata o alla base degli stessi, soggetti a possibile dinamica gravitativa.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb3 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 37 delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, REA, DS, MDA, MU, OP, NCu.

A seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo REB, A, DRA, NCa, SP e MDB con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica 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); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.

Classe IIIb2

Tale classe interessa aree comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua, soggette a dinamica idraulica di media energia, parzialmente o completamente edificate con opere di difesa non completamente adeguate.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb2 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 37 delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, REA, DS, DRA, MDA, MU, SP, RS, OP, NCu;

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno

essere ammessi anche interventi del tipo REB, DRB, MDB, PI, A, NCa, NCr, NCp, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica 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); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.

Classe IIIb4

Nelle aree IIIb4 non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili né essere realizzati ampliamenti di superficie tali da creare maggior ostacolo al libero deflusso delle acque di piena.

In tali aree il Piano Comunale di Protezione Civile dovrà prevedere la gestione dei rischi di natura idraulica ivi presenti.

Classe IIIb5

Tale classe interessa le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore, nelle quali sono presenti anche zone con quote inferiori a 198.00 m s.l.m., che possono essere interessate da tracimazioni lacustri con tempo di ritorno fino a 100 anni, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso.

In tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri.

Pertanto non saranno ammessi nuovi piani residenziali e produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m., considerata quota minima di sicurezza (riferita ad eventi con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni); sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente. Non sono comunque mai ammessi interventi del tipo NCs.

I progetti devono comunque sempre esplicitare l'accettazione delle condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento per eventi con tempi di ritorno superiori a 100 anni, e quindi per quote superiori a quelle indicate come quote minime di sicurezza, nonché gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di

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

Sono ammesse quote inferiori a quelle di sicurezza per le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa.

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

In ogni caso le eventuali riquotature del p.c. per il raggiungimento delle quote di sicurezza dovranno essere giustificate da uno studio specifico che motivi le necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché la mancanza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque e del drenaggio.

La fattibilità degli interventi di cui sopra, quando prossimi alle classi IIIa e IIIb3 del corso d'acqua classificato EeL (Rio Magrino) in area di conoide alluvionale inattiva (Cfr. Carta GEO3) dovrà essere preceduta da uno studio di dettaglio che permetta il corretto posizionamento del limite di classe.

Art. 39 - CLASSE III INDIFFERENZIATA

Le aree ricadenti in tale classe sono costituite da versanti collinari generalmente boscati o ad originario utilizzo agro-pastorale abbandonati e invasi da vegetazione, ad acclività media o medio-elevata caratterizzati da modesta propensione al dissesto per limitati fenomeni di dinamica gravitativa o legata alle acque ruscellanti e/o alla presenza di terreni a scadenti caratteristiche geotecniche.

Trattandosi di aree non interessate da nuove urbanizzazioni al presente P.R.G.C., l'analisi geomorfologica è di carattere indifferenziato ossia non perimetra analiticamente le aree interessate dai vari fenomeni presenti.

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

- gli interventi consentiti per la classe IIIa (Art. 37);
- inoltre per gli insediamenti preesistenti:
 - MO-MS-RC-REA-REB-D-MDA-MDB-MU-OP-AS-DRA-NCa-SP.

Eventuali future varianti del presente P.R.G.C. potranno consentire una diversa e più analitica classificazione di idoneità all'utilizzazione urbanistica ma solo attraverso più dettagliate indagini di tipo geologico e geomorfologico e conseguente adeguamento della carta di sintesi.

Art. 40 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

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

A) Zona di tutela assoluta: tale area deve essere adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e possiede un'estensione di raggio non inferiore a 10 m. Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.

B) Zona di rispetto: tale zona è delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque deve avere una estensione di raggio non inferiore a 200 m dall'opera di captazione. Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che a seguito di un preciso piano di utilizzazione;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi tranne quelli destinati all'uso potabile o di protezione delle caratteristiche quali-quantitative della falda;
- h) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- i) gestione di rifiuti;
- l) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- m) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- n) pozzi perdenti;
- o) pascolo e stabulazione di bestiame.

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

La Regione disciplina, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti secondo un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione.

In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto la medesima ha una estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione.

Art. 41 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Dal momento dell'adozione del progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, fino alla sua approvazione da parte della Regione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/1952 e 517/1966 con le precisazioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi per i quali, alla data di adozione delle presenti Norme, è stata rilasciata concessione edilizia o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere a seguito di adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.

A seguito dell'attuazione di quanto previsto, le aree relative rispettano la normativa della classificazione ad esse attribuita dal P.R.G.

Le concessioni edilizie in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico così come previsto dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 e nei limiti di cui alla Circolare Ministero LL. PP. n° 3210 del 20.10.1967.

Le schede di 'attuazione degli interventi fanno parte integrante delle presenti norme.

Il loro contenuto ha carattere prescrittivo e prevalente rispetto all'articolo generale delle N.A. in caso di contenuto diverso o di maggiore dettaglio.

I grafici illustrativi in appendice hanno funzione illustrativa delle modalità di esecuzione di alcuni interventi.

Art. 42 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Gli interventi previsti dal P.R.G. potranno essere attuati conformemente alle procedure previste dalle disposizioni vigenti alla data di autorizzazione e/o concessione.

Il rilascio di provvedimenti autorizzativi relativi ad aree appartenenti ad una porzione di territorio avente un'unica classificazione catastale (mappale unico) di cui una parte risulti vincolata ad uso pubblico potrà essere assoggettata, su iniziativa del Comune, a concessione convenzionata.

Ove indicato dalle tavole del P.R.G. l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Con le procedure della legge 457/1978 è possibile l'individuazione di aree da assoggettare a Piano di Recupero su tutto il territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 02.04.68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con prescrizioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

SCHEDE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE variante 2000	scheda di attuazione degli interventi n° 1
classificazione dell'area:	area di nuovo insediamento residenziale
destinazioni d'uso:	
parametri di intervento:	• volume massimo edificabile: 6.325 mc • rapporto di copertura massimo: 50% • altezza massima: 7,50 m • quota minima di SF a verde privato: 50% • quota minima di ST permeabile: 50%
modalità di attuazione:	programma integrato LR 18/96
indirizzi di intervento:	• standard a carico dell'intervento pari a 2,50 m² per abitante/stanza equivalente (secondo il parametro di 120 m³/abit.-st.) da realizzare contestualmente al programma integrato • realizzazione di opere di arredo urbano (pavimentazione, infrastrutture e illuminazione) su via G.A.Conelli e via Ignazio da Ispra • collegamenti pedonali pubblici da via Ignazio da Ispra al parco pubblico di villa Conelli e da via G.A.Conelli al piazzale antistante la villa • messa in atto di provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico • adeguamento della nuova edificazione alla morfologia dell'area, con composizione ad andamento prevalentemente orizzontale degli edifici • esecuzione della sistemazione delle aree a verde privato con utilizzazione di impianti autoctoni a formazione di schermature vegetali verso valle • studio idraulico e conseguenti provvedimenti di regimazione del corso d'acqua presente nell'area senza ricorso a copertura • gli edifici di nuova edificazione dovranno essere realizzati ad una distanza dal NAF e dalla Villa Conelli tale da non interferire con le caratteristiche morfologiche del nucleo e con le caratteristiche architettoniche della Villa stessa

COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE variante 2000	scheda di attuazione degli interventi n° 2
classificazione dell'area:	area di nuovo insediamento residenziale
destinazioni d'uso:	
parametri di intervento:	• indice di densità territoriale: 0.40 mc/mq • indice di densità fondiaria: 0.50 mc/mq • rapporto di copertura massimo: 20% • altezza massima: 7,50 m. • quota minima di SF a verde privato: 50% • quota minima di ST permeabile: 50%
modalità di attuazione:	strumento urbanistico esecutivo (PEC)
indirizzi di intervento:	• tipologia edilizia: edifici uni-bifamiliari isolati • adeguamento della nuova edificazione alla morfologia dell'area, con composizione ad andamento prevalentemente orizzontale degli edifici • predisposizione di un unico accesso veicolare all'area con provvedimenti di sicurezza per le immissioni • formazione di arretramento dell'accesso veicolare con spazio di sosta di uso pubblico per un numero minimo di posti auto pari al numero degli alloggi previsti in progetto • esecuzione della sistemazione delle aree a verde privato con utilizzazione di impianti autoctoni a formazione di schermature vegetali verso valle (indice di piantumazione = 1 albero ogni 100 mc di costruzione) • conservazione degli elementi principali della morfologia dell'area e limitazione delle opere di contenimento dei terreni (che in ogni caso dovranno essere progettate contenendo le altezze e con rivestimenti in pietra) • gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali • formazione di area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi • predisposizione di rete interna di raccolta separata dei rifiuti liquidi

COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE variante 2000	scheda di attuazione degli interventi n° 3
classificazione dell'area:	area residenziale di completamento
destinazioni d'uso:	
parametri di intervento:	• volume massimo edificabile: esistente + 500 mc. • rapporto di copertura massimo: 10% • altezza massima: pari all'esistente per gli interventi di recupero di fabbricati, 4,50 m. per nuovi corpi di fabbricazione • quota minima di SF a verde privato: 65% • quota minima di ST permeabile: 65%
modalità di attuazione:	strumento urbanistico esecutivo (PEC)
indirizzi di intervento:	• gli interventi sono finalizzati al riuso della costruzione esistente e alla formazione di una nuova costruzione • i caratteri architettonici di progetto dovranno essere coerenti con l'edilizia caratterizzante gli edifici accessori delle ville storiche (serre, padiglioni, foresterie, ecc.) • la richiesta per l'approvazione degli interventi edilizi deve comprendere il progetto di restauro del parco, in coerenza con i caratteri dei parchi storici del lago • gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali • gli interventi edilizi dovranno garantire la messa in atto di tutti i provvedimenti possibili e necessari per evitare forme di inquinamento delle falde • la formazione di accessi veicolari è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi per la sicurezza

COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE	scheda di attuazione degli interventi n° 4
classificazione dell'area:	area turistico ricettiva di tipo alberghiero
destinazioni d'uso:	
parametri di intervento:	• volume massimo edificabile: esistente + 4000 mc. • rapporto di copertura massimo: 20% • altezza massima: pari all'esistente per gli interventi di recupero delle costruzioni esistenti; 9,00 m. per nuove costruzioni • quota minima di SF a verde privato: 65% • quota minima di ST permeabile: 65%
modalità di attuazione:	• piano esecutivo convenzionato e permesso di costruire come sotto specificato
indirizzi di intervento:	• per l'edificazione esistente sono consentiti i seguenti tipi di intervento: MO, MS, RC1, RC2, RE A, RE B, D + NC • gli interventi relativi agli edifici esistenti devono salvaguardare elementi tipologici, morfologici, architettonici di valore; a tal fine il progetto è sottoposto al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali • la richiesta per l'approvazione degli interventi edilizi deve comprendere il progetto di restauro del parco, in coerenza con i caratteri dei parchi storici del lago • lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere la previsione relativa al percorso di accessibilità veicolare all'area da monte con analisi dei carichi di traffico indotti; ai fini della sicurezza e della moderazione del traffico l'accesso dei veicoli dalla viabilità a monte dell'area dovrà essere regolata con impianto semaforico per i tratti con percorso bidirezionale; • gli edifici di nuova costruzione devono avere caratteri architettonici adeguati all'inserimento nel contesto ambientale, o seguendo criteri di omogeneità morfologica con l'area al fine di minimizzare l'impatto visivo, o riproducendo modelli tipologici ed architettonici coerenti con le ville ed i parchi storici • obbligo di formazione di area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi • obbligo di predisposizione di rete interna di raccolta separata dei rifiuti liquidi • permesso di costruire per gli interventi sull'edificazione esistente • strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) per gli interventi di nuova costruzione

COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE variante 2000	scheda di attuazione degli interventi n° 5
classificazione dell'area:	area di nuovo insediamento residenziale
destinazioni d'uso:	
parametri di intervento:	• indice di densità territoriale: 0.40 mc/mq • indice di densità fondiaria: 0.50 mc/mq • rapporto di copertura massimo 20% • altezza massima: 7,50 m • quota minima di SF a verde privato: 50% • quota minima di ST permeabile: 50%
modalità di attuazione:	strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.)
indirizzi di intervento:	• tipologia edilizia: edifici uni-bifamiliari isolati ed edifici a schiera (lunghezza massima 30 m) • adeguamento della nuova edificazione alla morfologia dell'area, con composizione ad andamento prevalentemente orizzontale degli edifici • adeguamento della strada di accesso all'area per l'intero tratto dalla SS 33 alla località Carcioni • predisposizione di un unico accesso veicolare all'area con provvedimenti di sicurezza per le immissioni • formazione di arretramento dell'accesso veicolare con spazio di sosta di uso pubblico per un numero minimo di posti auto pari al numero degli alloggi previsti in progetto • esecuzione della sistemazione delle aree a verde privato con utilizzazione di impianti autoctoni a formazione di schermature vegetali verso valle (indice di piantumazione = 1 albero ogni 100 mc di costruzione) • conservazione degli elementi principali della morfologia dell'area e limitazione delle opere di contenimento dei terreni (che in ogni caso dovranno essere progettate contenendo le altezze e con rivestimenti in pietra) • gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali • formazione di area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi • predisposizione di rete interna di raccolta separata dei rifiuti liquidi • la costruzione del volume ammesso deve essere realizzata al di fuori delle aree comprese nella classe III A di vincolo di natura idrogeologica

COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE variante 2000	scheda di attuazione degli interventi n° 6
classificazione dell'area:	area turistico ricettiva di tipo alberghiero
destinazioni d'uso:	
parametri di intervento:	• indice di densità territoriale: 1.25 mc/mq • indice di densità fondiaria: 1.50 mc/mq • rapporto di copertura massimo 20% • altezza massima: 12.50 m • quota minima di SF a verde privato: 50% • quota minima di ST permeabile: 50%
modalità di attuazione:	strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.)
indirizzi di intervento:	• adeguamento della nuova edificazione alla morfologia dell'area, con composizione ad andamento prevalentemente orizzontale o "a gradoni" degli edifici • predisposizione di un unico accesso veicolare all'area da monte con provvedimenti di sicurezza per le immissioni • adeguamento della strada di accesso contestualmente all'intervento • formazione di arretramento dell'accesso veicolare con spazio di sosta di uso pubblico • esecuzione della sistemazione delle aree a verde privato con utilizzazione di impianti autoctoni a formazione di schermature vegetali verso valle (indice di piantumazione = 1 albero ogni 100 mc di costruzione) • conservazione degli elementi principali della morfologia dell'area e limitazione delle opere di contenimento dei terreni (che in ogni caso dovranno essere progettate contenendo le altezze e con rivestimenti in pietra) • gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali • formazione di area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi • predisposizione di rete interna di raccolta separata dei rifiuti liquidi • predisposizione di fornitura idrica autonoma in fase di attuazione dell'intervento.

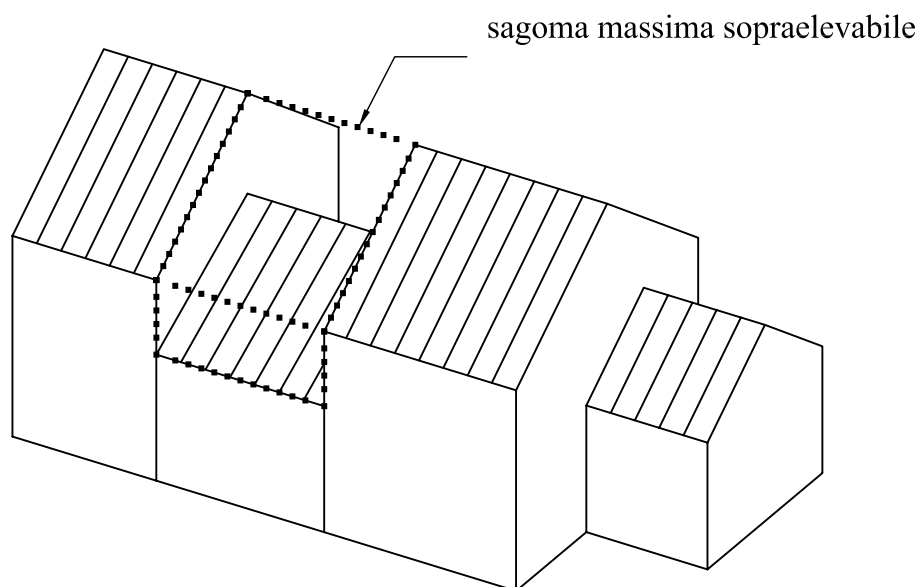
COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE variante 2000	scheda di attuazione degli interventi n° 8
classificazione dell'area:	area di nuovo insediamento residenziale
destinazioni d'uso:	
parametri di intervento:	• indice di densità territoriale: 0.40 mc/mq • indice di densità fondiaria: 1.00 mc/mq • rapporto di copertura massimo 50% • altezza massima: 7.50 m • quota minima di SF a verde privato: 30% • quota minima di ST permeabile: 30%
modalità di attuazione:	piano di zona per l'edilizia economica e popolare (legge 167/62)
indirizzi di intervento:	• tipologia edilizia: edifici isolati e a schiera • adeguamento della nuova edificazione alla morfologia dell'area • predisposizione di un unico accesso veicolare all'area con provvedimenti di sicurezza per le immissioni • formazione di arretramento dell'accesso veicolare con spazio di sosta di uso pubblico per un numero minimo di posti auto pari al numero degli alloggi previsti in progetto • esecuzione della sistemazione delle aree a verde con formazione di schermature vegetali verso valle • conservazione degli elementi principali della morfologia dell'area e limitazione delle opere di contenimento dei terreni • formazione di area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi • predisposizione di rete interna di raccolta separata dei rifiuti liquidi

COMUNE DI BELGIRATE PIANO REGOLATORE GENERALE variante 2000	scheda di attuazione degli interventi n° 9
classificazione dell'area:	area per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
destinazioni d'uso:	aree a parco, per il gioco e lo sport
parametri di intervento:	ex art. 16, 3° comma lettera a), terzo punto delle NTA
modalità di attuazione:	concessione convenzionata
indirizzi di intervento:	• l'utilizzazione, anche temporanea, dell'area da parte di soggetti privati, che richieda l'installazione di strutture fisse e mobili è regolata tramite convenzione da sottoscrivere tra Comune di Belgirate e soggetti attuatori e da approvarsi da parte del Consiglio Comunale • le utilizzazioni ammesse sono limitate a: attrezzature per la balneazione, attività sportive non agonistiche, attrezzature di ristorazione (del tipo bar, tavola calda e ristorante) con le limitazioni temporali da definire attraverso la prevista convenzione • l'esercizio di attività terziarie e di servizio comporta la disponibilità di aree a parcheggio nella misura minima prevista dall'art. 21 della L.R. 56/1977, commisurato all'intera area utilizzata per lo svolgimento delle funzioni ammesse

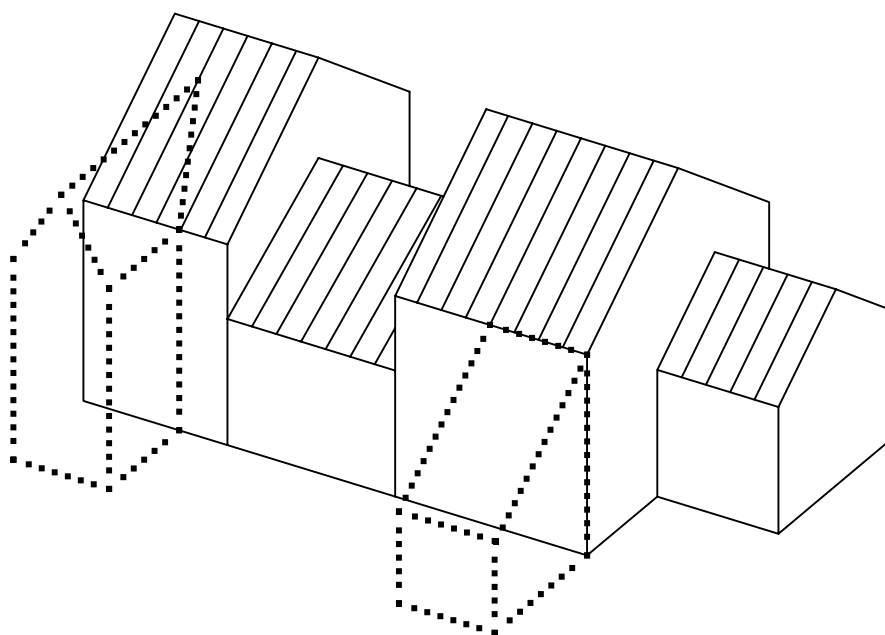
GRAFICI ILLUSTRATIVI

1. INTERVENTI SU EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA

A) IN CASO DI SOPRAELEVAZIONE



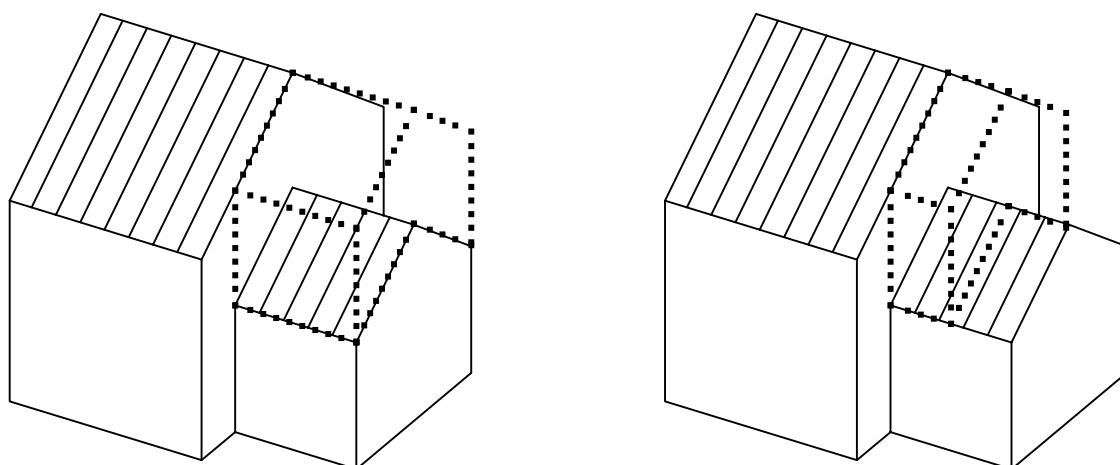
B) IN CASO DI AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



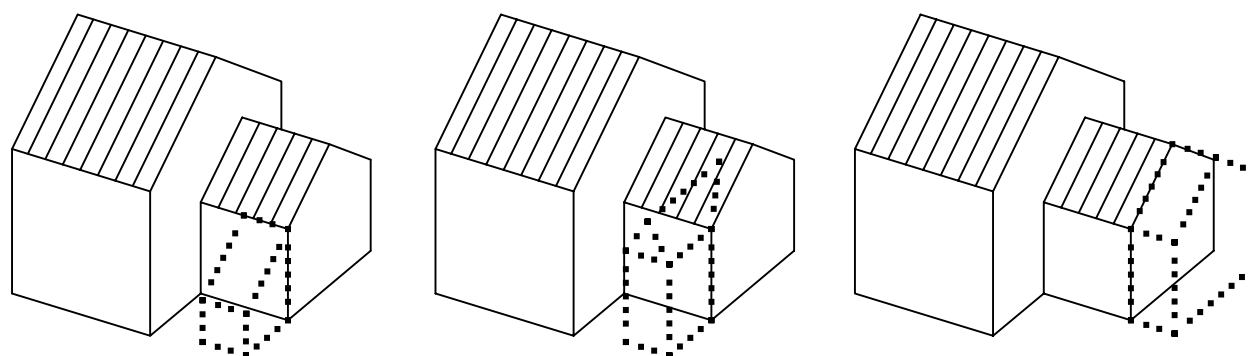
NOTA: è ammessa la combinazione fra ampliamento e sopraelevazione

2. INTERVENTI SU EDIFICIO COLLOCATO IN TESTATA DI UNA CORTINA EDILIZIA APERTA

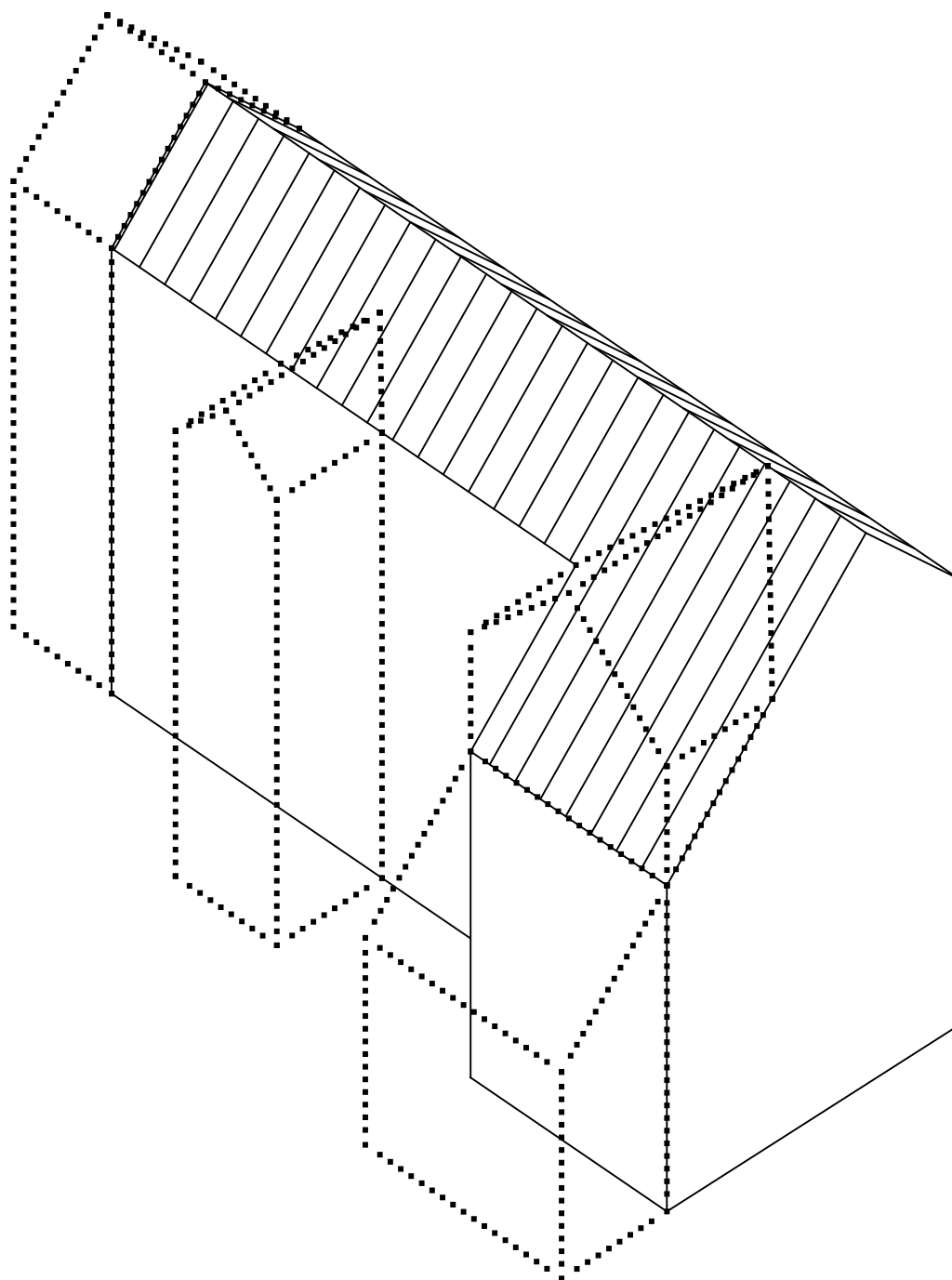
A) IN CASO DI SOPRAELEVAZIONE



B) IN CASO DI AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



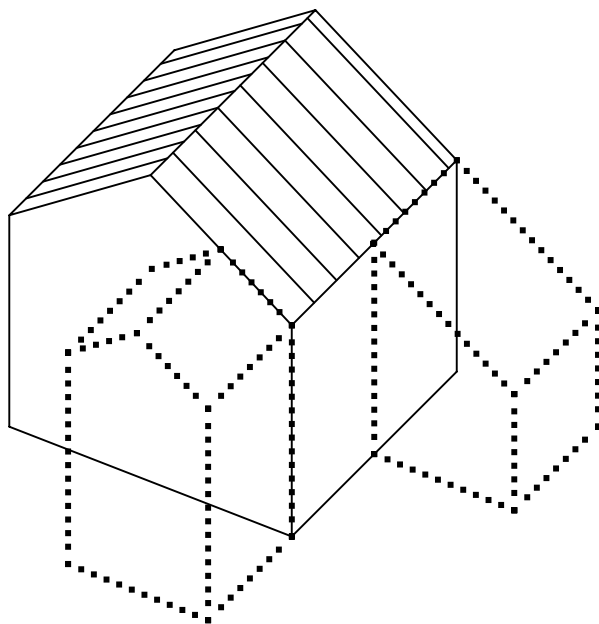
3. INTERVENTI SU EDIFICIO ISOLATO DI TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE



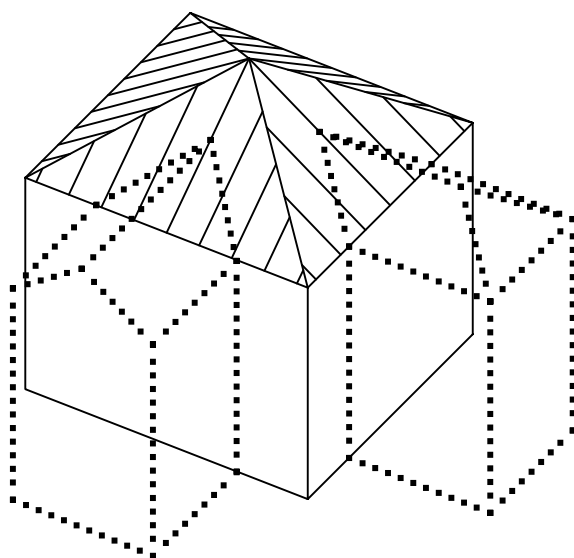
NOTA: L'AMPLIAMENTO DEVE ESSERE SEMPRE ORGANICO ALLA MORFOLOGIA
ORIGINARIA OVVERO ESSERE SEMPRE CONCEPITO COME
PROLUNGAMENTO DELLE MANICHE O COME RIPRESA (NELL'AMBITO DI
AMPLIAMENTI TRASVERSALI) DELLA SAGOMA PREESISTENTE

4. INTERVENTI SU EDIFICIO ISOLATO DI TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE

A) IN CASO DI EDIFICIO CON TETTO A DUE FALDE



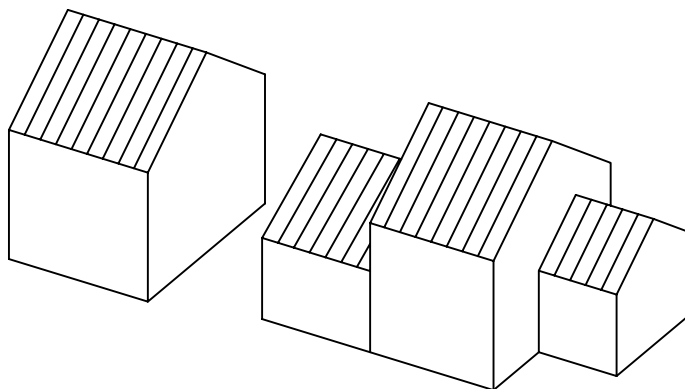
B) IN CASO DI EDIFICIO CON TETTO A QUATTRO O PIU' FALDE



5. TIPI DI COPERTURE AMMESSE

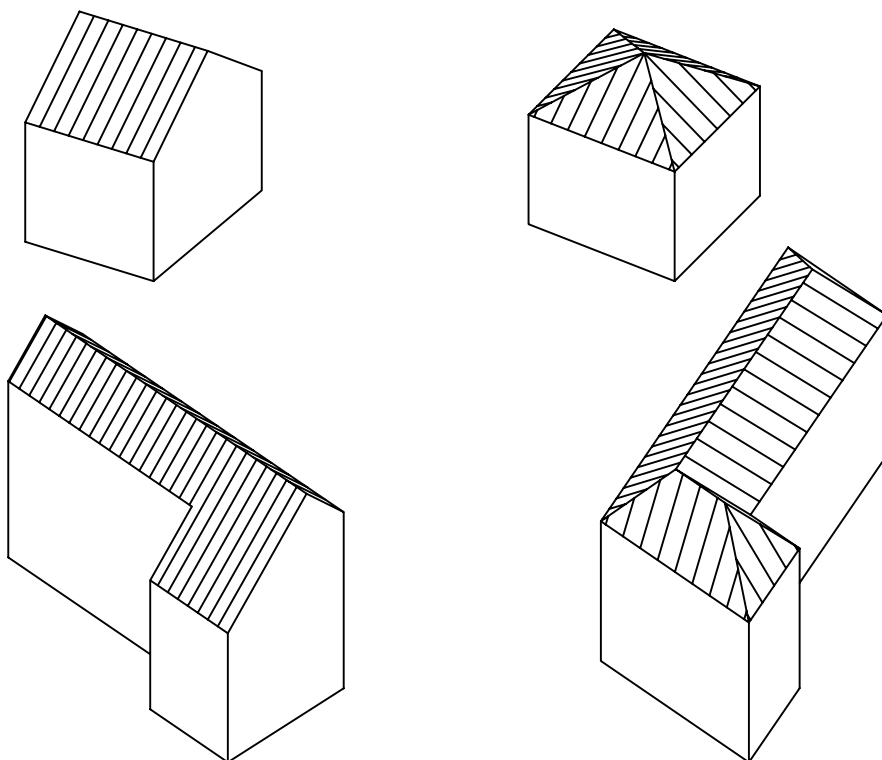
A) PER EDIFICI IN CORTINA

NOTA: sono ammesse esclusivamente coperture a due falde, fatto salvo movimenti più complessi preesistenti



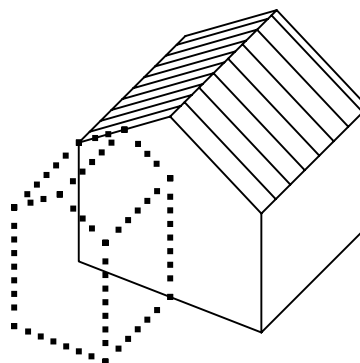
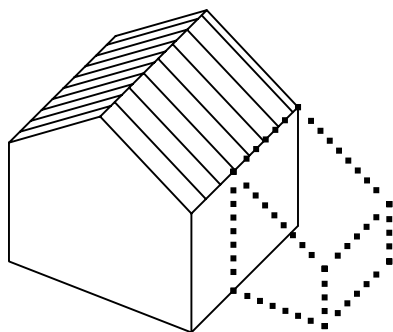
B) PER EDIFICI ISOLATI

NOTA: sono ammesse coperture a due falde o a padiglione
nelle aree di ampliamento e nuova costruzione sono ammesse le coperture piane

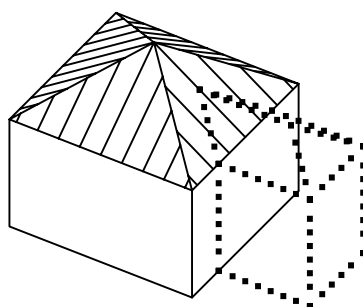


6. CRITERI PE L'INSERIMENTO DI ACCESSORI NELL'EDIFICIO PRINCIPALE

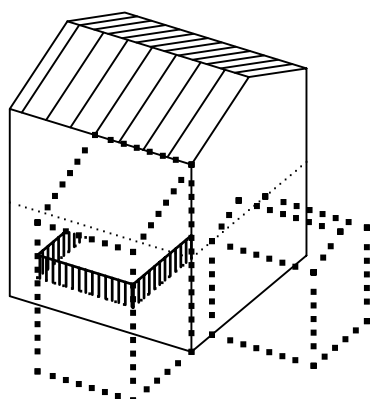
A) EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A DUE FALDE



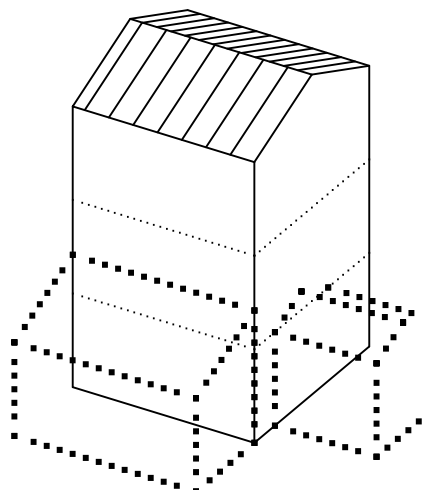
B) EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A QUATTRO O PIU' FALDE



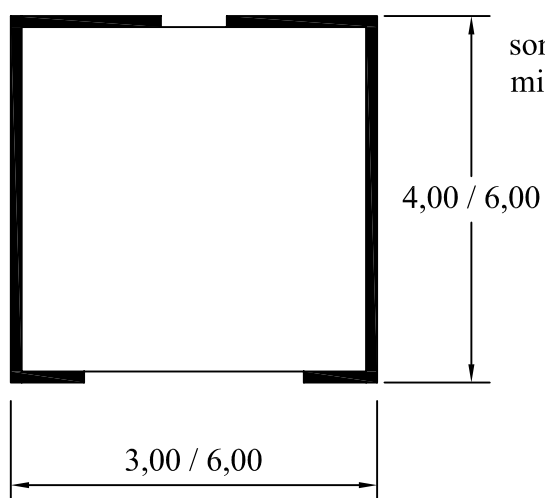
B) EDIFICIO A DUE PIANI CON
TETTO COME A DUE FALDE



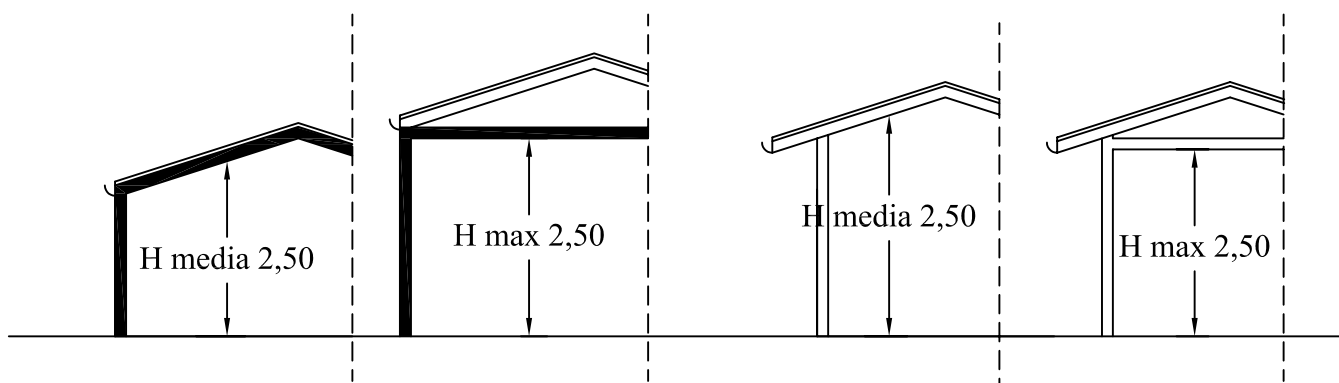
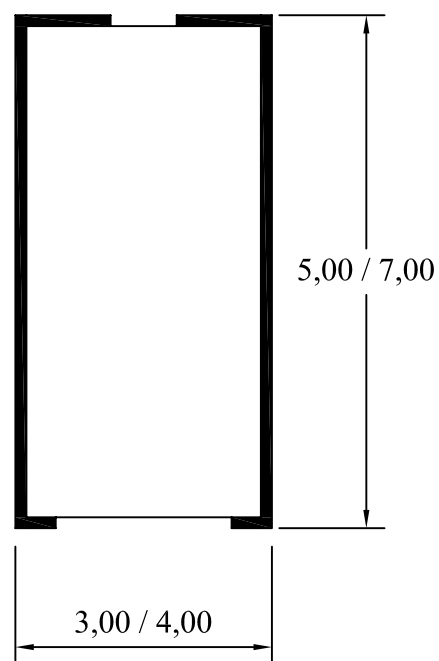
D) EDIFICIO OLTRE DUE
PIANI



7. SCHEMI PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE E ACCESSORI

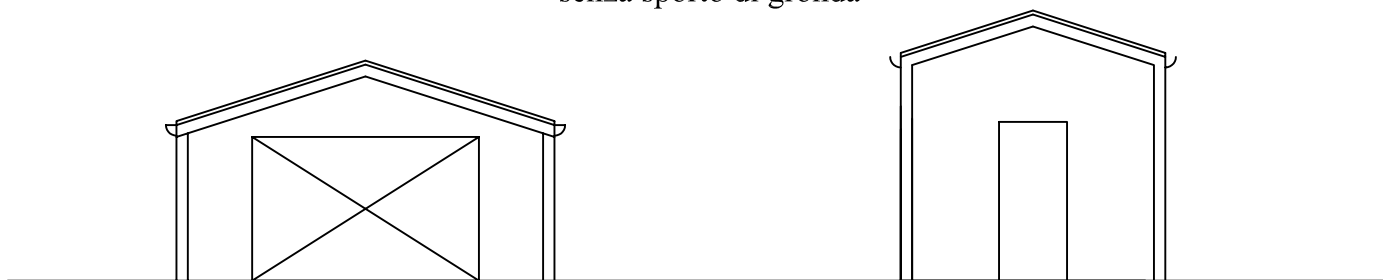


sono consentite
misure intermedie

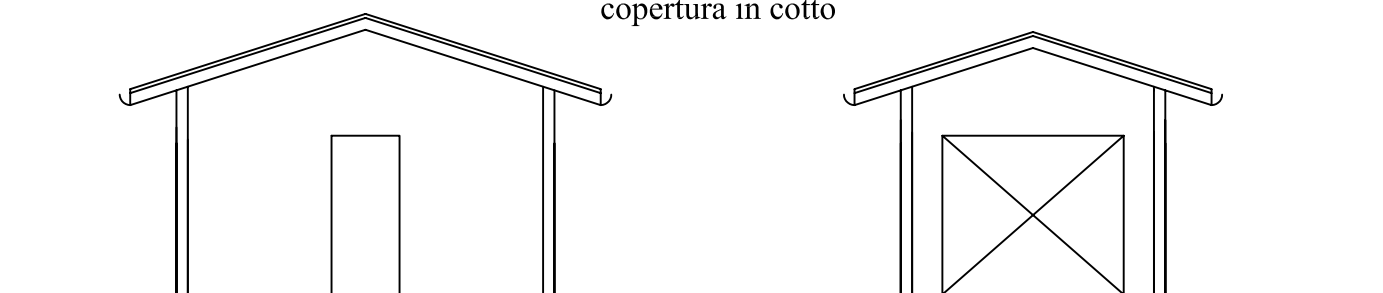


8. AUTORIMESSE E ACCESSORI (TIPOLOGIE COSTRUTTIVE)

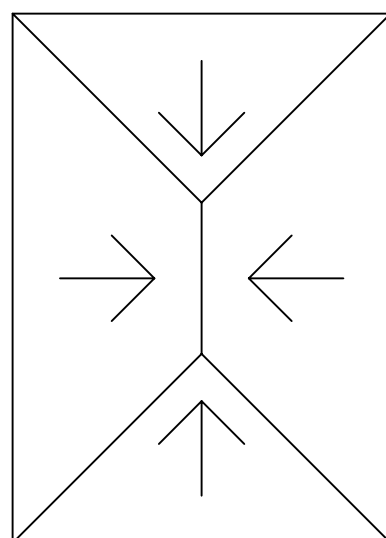
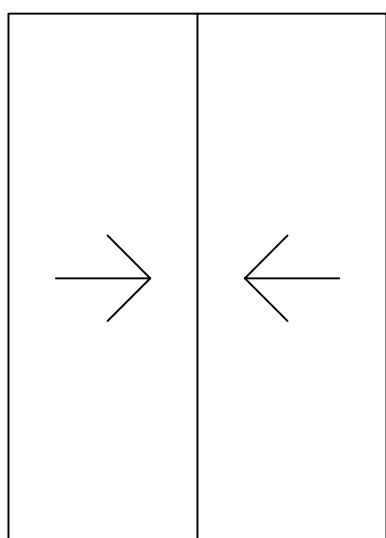
senza sporto di gronda



copertura in cotto

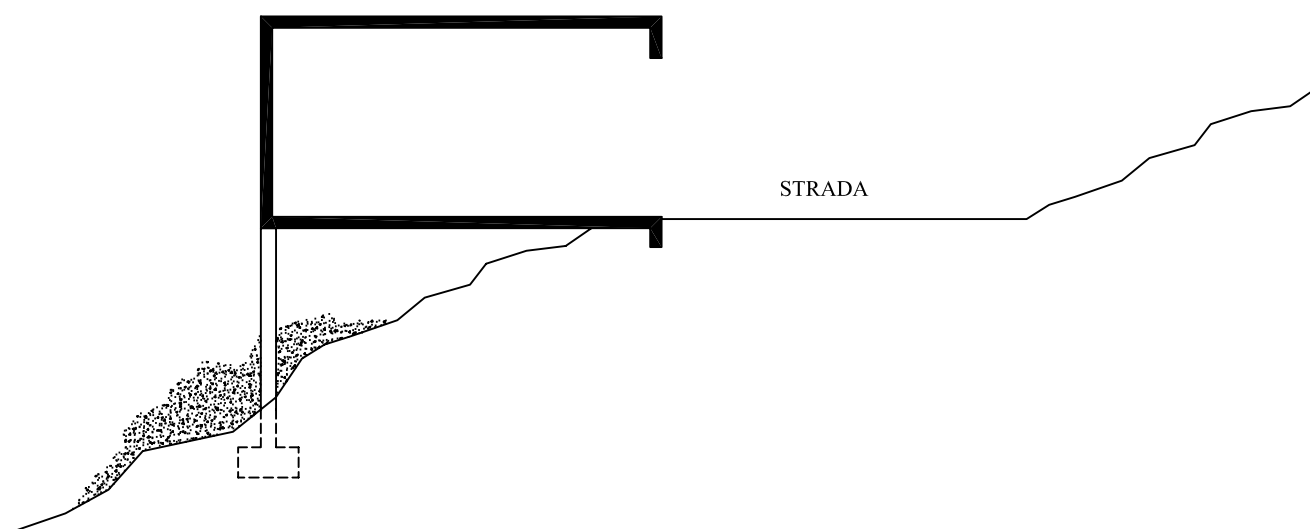


tipologia della copertura consentita

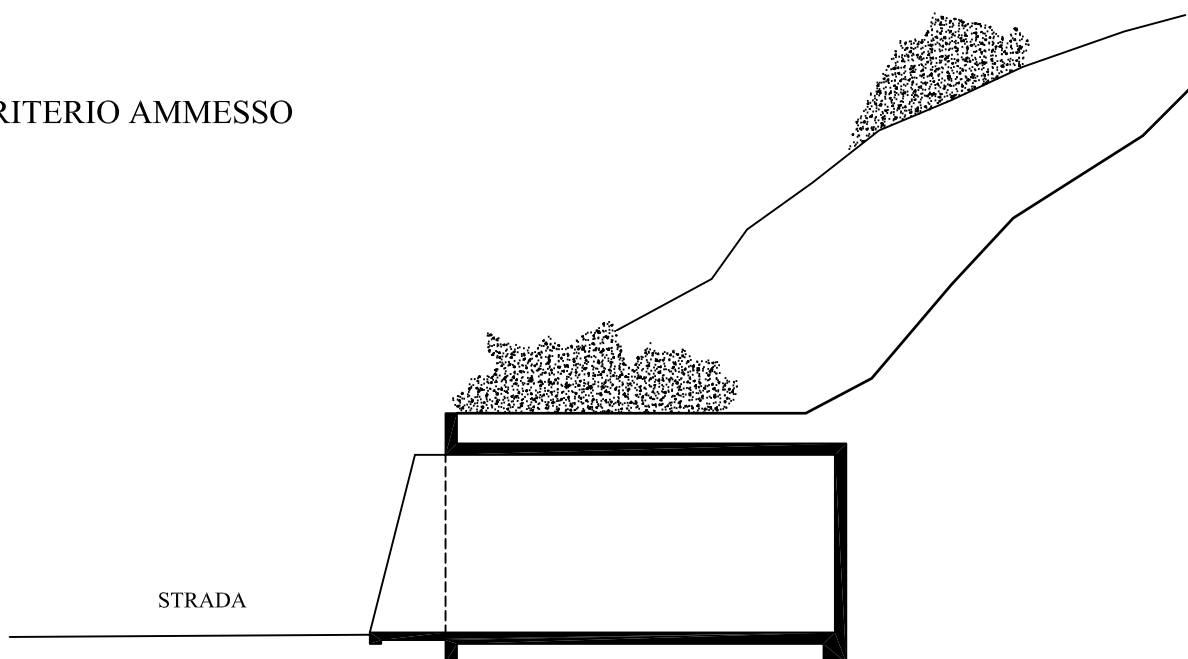


9. CRITERI INSEDIATIVI PER LE AUTORIMESSE E GLI ACCESSORI ISOLATI IN COLLINA

A) CRITERIO NON AMMESSO

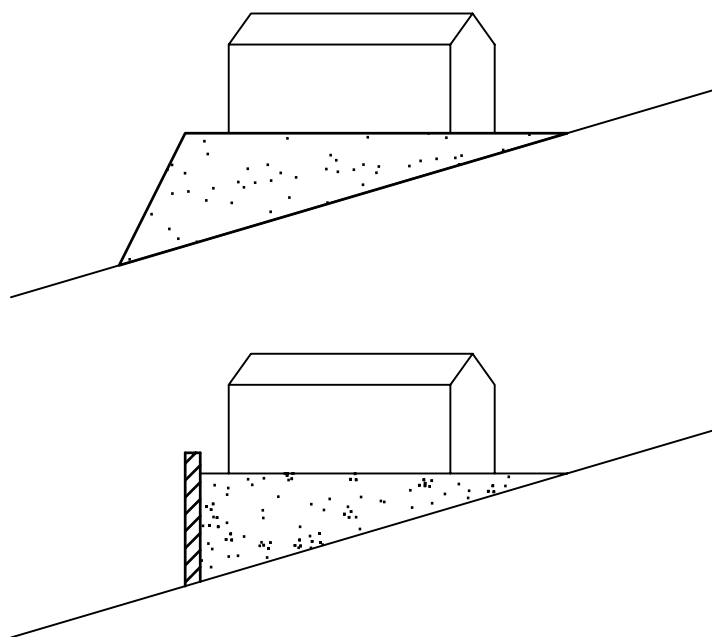


B) CRITERIO AMMESSO

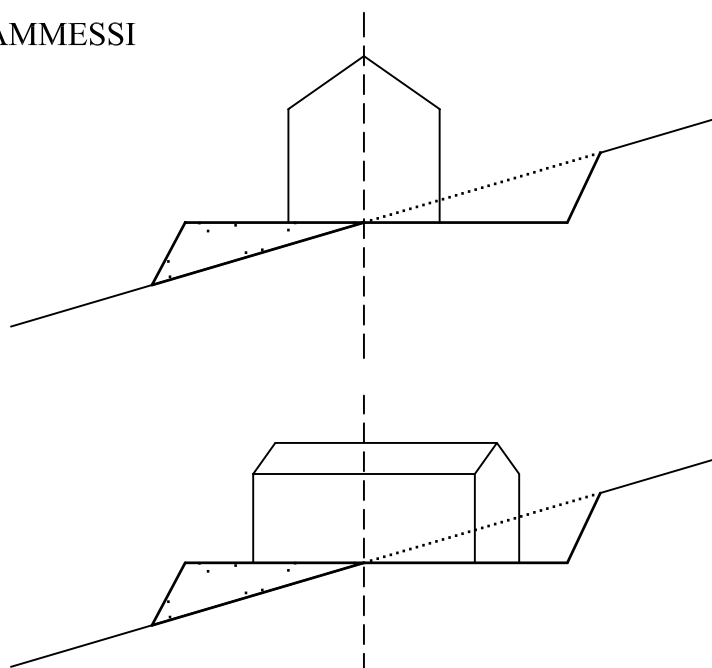


10. CRITERI INSEDIATIVI IN GENERALE IN COLLINA

A) CRITERI NON AMMESSI



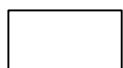
B) CRITERI AMMESSI



11. MISURAZIONE DELL'ALTEZZA DI UN FABBRICATO

VALE QUANTO PRESCRITTO DAL REGOLAMENTO
EDILIZIO APPROVATO AI SENSI DELLA
L.R. 19/1999

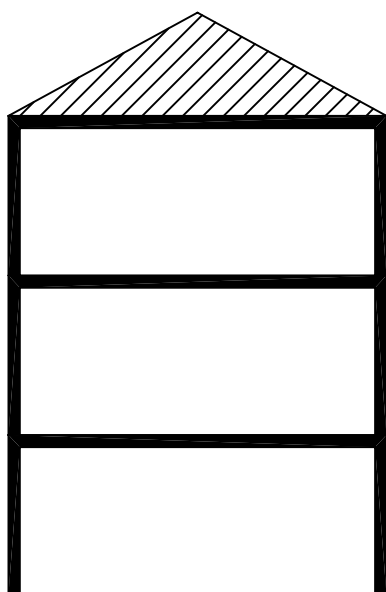
12. NUMERO DI PIANI DI UNA COSTRUZIONE



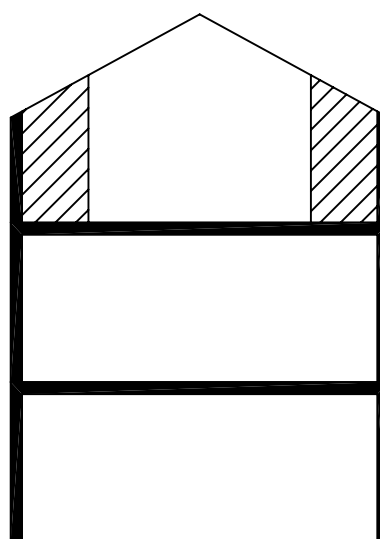
SPAZIO ABITABILE E/O AGIBILE



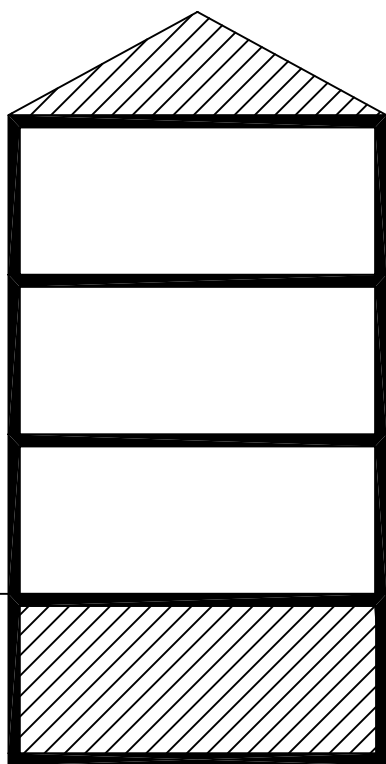
SPAZIO NON ABITABILE E/O AGIBILE



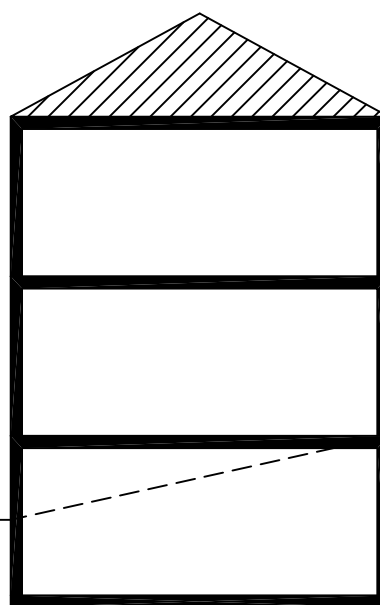
a) n° 3 piani di costruzione



b) n° 3 piani di costruzione



c) n° 3 piani di costruzione



d) n° 3 piani di costruzione

13. REALIZZAZIONE DI MURI DI SOSTEGNO

VALE QUANTO PRESCRITTO DAL REGOLAMENTO
EDILIZIO APPROVATO AI SENSI DELLA
L.R. 19/1999