



COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE  
(Provincia di Novara)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE DI PRGI

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

Adozione: Delib. C.C. n° 49 del 29.07.1997  
Controdeduzione Oss.ni : Delib. C.C. n° 18 del 8.5.1998  
Approvazione : Delib.G.R. n° 6-1226 del 6.11.2000

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL TECNICO

## INDICE

### CAPITOLO I

#### NORME GENERALI

art. 1	finalità
art. 2 - 4	interventi
art. 5	programmazione urbanistica
art. 6	indice di base e di fabbricabilità
art. 7	indice potenziale
art. 8 - 10	attuazione partecipata
art. 11	tempi attuazione SUE
art. 12	volumi a funzione sociale

### CAPITOLO II

#### STRUMENTI AMMINISTRATIVI E URBANISTICI DI ATTUAZIONE

art. 13	strumento amministrativo
art. 14-15	strumenti urbanistici

### CAPITOLO III

#### NORME TECNICHE GENERALI

art. 16	definizioni
art. 17	volumi
art. 18	altezze degli edifici-distanze
art. 19	allineamenti
art. 20	decoro dell'ambiente urbano
art. 21	destinazioni d'uso
art. 22	parcheggi privati-pertinenze
art. 23	aree di pertinenza
art. 24	dotazione di verde nelle zone residenziali e produttive - recinzioni - impianti sportivi privati.

### CAPITOLO IV

#### NORME TECNICHE DI ZONA

art. 25	zone residenziali - edifici residenziali
art. 26	zona A - Centro Storico
art. 27	edifici con vincolo di cortina e a ristrutturazione con vincoli di facciata
art. 28	zona A - aree di ristrutturazione
art. 29	zona B - residenziale
art. 30	zona C1- residenziale di completamento
art. 31	zona C2- residenziale di espansione e di recupero standard urbanistici
art. 31/bis	zona C3 - Comparti ex art. 46 LR 56/1977
art. 32	aree per edilizia economica e popolare (PEEP)
art. 33	aree a verde privato vincolato
art. 34	zona D1 - aree produttive esistenti e di completamento
art. 35	zona D2 - aree produttive di espansione
art. 36	zone Speciali (CY) (CX) (CZ) (CW)
art. 37	aziende agricole ed edifici rurali esistenti nell'abitato
art. 38	zone E - destinazione agricola
art. 39	cessazione di attività da parte di aziende agricole
art. 40	zone E - edifici impropri
art. 41	zona E - edifici residenziali extra agricoli in zona E.

CAPITOLO V

ATTREZZATURE PUBBLICHE

art. 42	standard urbanistici a livello comunale
art. 43	standard urbanistici a libello generale (intercomunale)(zona F del DM 2.4.1968 n.1444)
art. 44	zone per impianti di pubblica utilità (S)
art. 45	fasce a zone di rispetto
art. 46	zone di vincolo: idrogeologico aeroportuale Parco del Ticino paesaggistico
art. 47	varianti del PRGI
art. 48	norme transitorie
art. 49	documenti di PRGI

CAPITOLO I

NORME GENERALI

- 1 Il PRG disciplina, in base alla vigente all. 1  
legislazione urbanistica nazionale e regionale, gli  
interventi di conservazione e trasformazione del  
territorio a scopi insediativi di carattere  
residenziale e produttivo (primario, secondario e  
terziario) e a scopi sociali per attrezzature  
pubbliche e di uso pubblico.

## INTERVENTI

Art. 2

- 1 Il PRG individua le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto subordinato a semplice concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, le porzioni di territorio in cui la concessione è subordinata alla formazione e alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) ai sensi delle vigenti leggi e le porzioni di territorio destinate all'uso pubblico.

- 1 Le cartografie di PRG (Azzonamento) individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'art. 1, distinte per la loro destinazione d'uso.
  
- 2 Le Norme di Attuazione disciplinano per dette aree e zone le destinazioni d'uso specifiche e/o con queste consentite; gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi e le modalità di attuazione.

- 1 Nelle parti di territorio dove sono consentiti interventi diretti (aree di completamento e di ristrutturazione) le concessioni sono unicamente soggette ai contributi di legge vigenti al momento della comunicazione dell'avvenuta concessione.
- 2 L'eventuale utilizzo sul fondo dell'indice di cui all'art. 7 non potrà superare del 50% l'indice di Zona. all. 2
- 3 Fondi contigui in Zone residenziali di completamento ma classificati con indici diversi, possono essere accorpati purchè la volumetria risultante non superi la somma delle volumetrie ammesse dalle singole zone, l'altezza non superi la misura maggiore fra quelle fissate e siano rispettati gli altri parametri specifici (distanze, distacchi ecc.).
- 4 Fondi contigui in zone di completamento a diversa funzione possono essere accorpati, purchè nel complesso siano rispettati i parametri di competenza di ciascun fondo, nel rispetto delle previsioni quantitative di P.R.G.I.
- 5 *Sui fondi interessati anche parzialmente da aree per standard urbanistici, fatto salvo quanto disposto dall'art.7, l'edificazione con intervento diretto (concessione semplice) è possibile solo se queste sono in cessione al Comune o assoggettate a uso pubblico ai sensi dell'art. 49.5 LR 56/1977 nella misura di 1/3 degli stessi (le dimensioni di azionamento sono indicative) ; le stesse saranno recintate e mantenute in ordine a cura dei privati fino alla formale consegna per uso pubblico.*
- 6 *L'edificazione con intervento diretto (concessione semplice) è subordinata all'esistenza dei servizi a rete (strada, fogna o idonee apparecchiature, acqua, energia elettrica) cui allacciarsi, o all'impegno dell'operatore ad eseguirli a proprie spese, ai sensi dell'art. 49.5 LR 56/1977, in base ad apposito progetto da autorizzare.*
- 7 *In fregio alle strade la recinzione, di norma, deve risultare arretrata di almeno m 6 per poter realizzare marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi.*

- 1 L'attuazione temporale delle previsioni di PRG è affidata ai Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), ove per legge obbligatorio.
  
- 2 I Programmi Pluriennali di Attuazione applicheranno qualitativamente e quantitativamente quanto disposto al successivo art. 42.6.

- 1 A tutte le aree è attribuito un indice di base di 0,03 mc/mq: questo anche ai fini dei vincoli urbanistici. all. 1
- 2 Alle aree urbane è attribuito un indice di fabbricabilità potenziale.

- 1 Alle aree in acquisizione per destinazione a standards urbanistici di previsione puntuale, non contrassegnate con apposito simbolo (\*), è attribuito in indice virtuale di 0,3 mc/mq, da trasferire, con l'intervento della A.C. nelle aree soggette a SUE, in sede di PPA, e/o a incremento del volume in aree di cui all'art. 4.1/4.2; qualora la proprietà non aderisca ad invito della A.C. formulato con le modalità del successivo art. 8, viene applicata la norma di cui allo stesso art. 8, comma 3 c.
- all. 2

- 1 Nelle zone di espansione urbane soggette a SUE ex art. 46 LR/56/1977, la proprietà privata accede al diritto di passare dall'indice di base (0,03 mc/mq) all'indice di fabbricabilità potenziale di PRG mediante la compartecipazione volontaria alla gestione del territorio usando la proprietà in funzione sociale distribuendo equamente oneri e vantaggi derivanti dalla pianificazione: l'individuazione dei Comparti può avvenire anche in sede di PPA ai sensi dell'art. 46 LR 56/1977.
- 2 La compartecipazione volontaria si realizza mediante la costituzione di un Consorzio di proprietari (o altre forme previste dalle leggi) che, concentrando in determinate aree la edificabilità, cede al Comune aree per urbanizzazioni primarie, cede o assoggetta a uso pubblico aree per urbanizzazioni secondarie e cede (o ne convenziona l'uso) aree per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come definita all'art.9.1 o per insediamenti produttivi a seconda delle zone omogenee (art. 9.2); la cessione è gratuita in ragione di 0,28 mq/mc di Edilizia Privata.

- 1 Nelle zone di espansione urbana soggetta a SUE ex art. 46 LR 56/1977, l'indice di fabbricabilità potenziale di PRG è in parte riservato alla Edilizia Privata e in parte destinato alla Edilizia Residenziale Sociale (sovvenzionata, convenzionata, agevolata, nonché per volumi pertinenti aree puntualmente vincolate a standards urbanistici di cui all'art. 7) nelle misure determinate dalle presenti N.A. per zone omogenee. all. 9
  
- 2 Analogamente nelle zone di espansione produttiva soggette a SUE contraddistinte con il simbolo C, una quota è destinata a interventi convenzionati con il Comune.

- 1 La concentrazione volumetrica degli insediamenti residenziali degli SUE di espansione deve rispettare la densità territoriale minima di 1mc/mq all. 3 fissata dall'art. 23 della L.R. 56/1977.
  
- 2 La densità territoriale minima (1 mc/mq) risulta all. 3 dal rapporto tra il volume edificabile e la somma delle superfici relative a:
  - a) singoli lotti di edificazione;
  - b) standards urbanistici in misura minima stabilita dall'art. 23 della L.R. 56/1977.

- 1 Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati hanno validità per 10 anni e sono rinnovabili a giudizio della A.C. all. 4  
all.13
- 2 Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite entro 10 anni dalla ratifica della Convenzione: per le stesse è facoltà della A.C. chiedere congrua fedejussione.
- 3 Le aree in cessione o in assoggettamento a uso pubblico da convenzionare dovranno essere poste a disposizione contestualmente alla ratifica della Convenzione.

- 1 E' facoltà della A.C., secondo le esigenze contingenti, ammettere che gli oneri di urbanizzazione vengano sostituiti dalla cessione al Comune, da parte dell'operatore, di una porzione di edificio, della quale non si computa il volume, al piano terreno e/o al piano rialzato, nella misura e nel modo da stabilire in sede di progetto planivolumetrico preventivo, nonchè in sede di convenzione. all. 5
  
- 2 Il volume in oggetto, eventualmente integrato da porzione di area esterna di disimpegno, sarà dal Comune destinato a funzioni sociali.
  
- 3 La valutazione della porzione di costruzione ceduta al Comune (al civile o al rustico) sarà effettuata in base ai costi di costruzione ufficiali (listino CCIAA di Novara o a valori determinati in base alla legge 457/1978).

CAPITOLO II

STRUMENTI AMMINISTRATIVI E URBANISTICI DI  
ATTUAZIONE

- 1 Strumento Amministrativo di attuazione del PRG, all. 6  
per i Comuni Consorziati, è il PROGRAMMA  
PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA) regolato dagli  
artt. dal 32 al 37/bis della LR 56/1977.

STRUMENTI URBANISTICI

Art. 14

- 1 PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP) di cui all'art. 13 e successivi della legge 17.8.1942 n. 1150 e agli artt. 38,39 e 40 della LR 56/1977; all. 7
- 2 PIANI DI RECUPERO (PR) assimilati a PP ai sensi dell'art. 28 della legge 5.8.1978 n. 457, di iniziativa pubblica o privata regolati dagli artt. 41/bis e 43 della LR 56/1977; all. 8
- 3 PIANI DI ZONA (PZ) o di Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.4.1962 n.167 regolati dall'art.41 della LR 56/1977; rientrano in questa categoria, quali strumenti complementari e sussidiari, i procedimenti di localizzazione ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865. all. 10
- 4 PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico di cui all'art. 27 della legge 865/1971, regolati dall'art. 42 della LR 56/1977. all. 11
- 5 PIANI TECNICI ESECUTIVI di Opere Pubbliche regolati dall'art. 47 della LR 56/1977 che - ove necessita - costituiscono VARIANTE di PRG secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 47 della LR 56/1977 s.m.i. all. 12
- 6 PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI, regolati dagli artt. 43 e 44 della LR/56/1977. all. 8-13

COMPARTI

Art. 14 bis

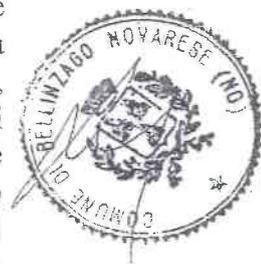
- 1 **Comparti di intervento** di cui all'art.46 LR 56/1977      all. 9  
e sue modifiche ed integrazioni.

3) Art. 15 N.T.A. – Testo definitivo

Strumenti urbanistici

Art. 15

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | I contenuti e i procedimenti di formazione e approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) sono regolati con gli articoli dal 39 al 47 della L.R.56/1977 e delle leggi vigenti in materia.  | all. 7<br>8<br>9<br>10<br>11<br>12<br>13 |
| 2 | Nelle Norme di zona ove non è specificato l'obbligo di SUE, ogni intervento è soggetto a concessione semplice o ad autorizzazione.   |  |
| 3 | Qualora non sia espressamente escluso dallo strumento urbanistico esecutivo e non vi sia vincolo apposto ai sensi della legge 29.6.1939 n° 1497, è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, <u>lievi</u> modificazioni planivolumetriche limitate al singolo fondo che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento urbanistico esecutivo stesso, che non incidano sul <b>dimensionamento</b> globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. |  |
| 4 | Nelle aree produttive D2 il disegno della viabilità interna è da intendersi indicativo e non prescrittivo; su richiesta dell'A.C. le opere previste potranno essere realizzate nell'ambito delle zone produttive adiacenti.  |  |



CAPITOLO III

NORME TECNICHE GENERALI

## 1 St = superficie territoriale

E' definita dalle aree che, per destinazione di Piano, sono soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia a scopi insediativi, residenziali, produttivi e sociali.

Si misura al lordo delle strade e delle piazze pubbliche esistenti.

## 2 Sf = superficie fondiaria

E' definita dalle aree che, per destinazione di Piano sono soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia a scopi insediativi, residenziali, produttivi.

Si misura al netto delle strade e delle piazze esistenti e delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale esistenti e previsti dal piano.

*Fondo: area di unica proprietà costituita anche da lotti contigui.*

## 3 Sc = superficie coperta di un edificio

E' la misura dell'area della proiezione sul piano terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi i balconi, le gronde, le pensiline, le logge aperte non superiori ad una profondità di m 1,50.

## 4 Sl = superficie lorda di un edificio

E' definita dalla somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, esclusi i piani di copertura ed i piani interrati agibili destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedono presenza continuativa di persone. Si misura entro il perimetro esterno delle pareti di chiusura di ogni piano, al

netto di balconi e terrazze.

(Art. 16)

- 5 Su = superficie utile (netta) di un edificio all. 14g  
E' definita dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani di un edificio, esclusi i piani di copertura ed i piani interrati agibili destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedono presenza continuativa di persone.
- 6 It = indice territoriale di un'area o zona (massimo)  
E' il rapporto tra il volume complessivo previsto nella area o zona e la superficie territoriale dell'area o zona.
- 7 If = indice fondiario di un'area o zona (massimo)  
E' il rapporto tra il volume complessivo previsto nell'area o zona e la superficie fondiaria dell'area o zona, fatto salvo art. 17.1
- 8 Rc = rapporto di copertura di un'area (massimo)  
E' il rapporto tra superficie coperta complessiva prevista nell'area e superficie fondiaria dell'area stessa.
- 9 Ds = distanza di un edificio dalla strada (minima)  
E' la distanza tra ciascuna fronte dell'edificio e il ciglio della strada prospiciente.
- 10 Dc = distanza di un edificio dai confini (minima)  
E' la distanza tra ciascuna fronte dell'edificio e il confine di proprietà prospiciente.

11 Df = distanza tra pareti finestrate

E'la distanza tra pareti, di cui anche una sola finestrata, e la fronte dell'edificio prospiciente, misurata ortogonalmente.

Pertinenze (autorimesse private, centrali termiche, legnaie, depositi attrezzi, porticati, recinzioni ecc.) fino a m 3,00 di altezza non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti.

12 **Pertinenze:**

autorimesse private, centrali termiche, depositi combustibili, verande, tettoie, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne, targhe e simili.

13 Gli indici di edificabilità non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento e ristrutturazione che non comportino alterazione degli involucri esistenti, compresi i "casseri".

14 Per altre definizioni specifiche si fa riferimento all. a leggi, decreti e circolari.

- 1 Per il calcolo del volume realizzabile in conformità alle presenti norme, si deve computare la superficie fondiaria (Sf) edificabile, secondo il disegno di PRG aumentata dell'area eventualmente ceduta per formazione di nuova strada o per allargamento delle preesistenti con l'indice di Zona. Nelle zone di espansione soggette a SUE si computa la superficie territoriale (St) nei modi fissati dalle norme specifiche di zona. all. 15
- 2 La volumetria di un edificio si ricava moltiplicando la superficie dei singoli piani abitabili compresa entro il profilo esterno delle pareti di chiusura, per le altezze interpiano (da soffitto a soffitto) virtuali così definite:  
m 2,70 di luce netta + 0,30 di solaio coibentato e insonorizzato = m 3,00 (Hv).
- 3 Al di sopra della quota di gronda può essere ricavato un solo piano abitabile arretrato e contenuto nella sagoma generata dalle inclinate di 45° dal muro perimetrale in quota gronda; esso costituisce superficie utile ai fini del computo della volumetria, se abitabile ai sensi delle vigenti leggi.
- 4 I volumi destinati a locali accessori, autorimesse private, centrali termiche, magazzini, depositi, anche separati dall'edificio principale, aventi altezza netta interna (media) non superiore a m 2,50, e comunque non aventi requisiti di abitabilità o usabilità per laboratori, uffici, mense, locali ed esercizi pubblici, nonchè i volumi tecnici, non rientrano nel computo della volumetria. all. 16b

- 5 La concessione a edificare viene rilasciata previa impegnativa di utilizzazione (parziale o totale) della densità edilizia onde evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.

all. 30

*E' facoltà del Responsabile del Servizio richiedere la trascrizione dell'Atto.*

- 6 Nei locali abitativi sono ammessi soppalchi in misura massima di  $1/3$  della Su, purchè l'altezza netta al di sopra e al di sotto degli impiantati non risulti inferiore a m 2,40; la volumetria relativa verrà computata in base all'altezza risultante.

- 7 Nei locali ad uso non abitativo (negozi, uffici, ecc) sono ammessi soppalchi in misura massima di  $1/3$  della Su, purchè l'altezza massima in luoghi con presenza non continuativa di persone non sia inferiore a m 2,20; sono ammesse altezze inferiori per archivi, ecc. Viene conteggiata la sommatoria delle superfici utili risultanti.

- 8 Le scale esterne (aperte) non vengono considerate volume.

- 9 I vani ascensori aggiunti per adeguamento tecnologico a edifici di costruzione anteriore alla adozione del presente strumento urbanistico, non si computano agli effetti volumetrici.

- 10 Per le costruzioni esistenti, ai fini delle facoltà di cui agli articoli 25.6-26-28-29.1-33.2-38.8-41.4, il volume è definito dall'involucro geometrico dell'edificio fuori terra.

all. 15c

- 1 Per il calcolo delle distanze tra edifici o per il rapporto con spazi pubblici, l'altezza è quella reale (Hr) misurata dallo spiccato marciapiedi all'estradosso della gronda (esclusi cornicioni protettivi di altezza fino a m 1,00). all. 16
- 2 Il rapporto minimo tra altezza dell'edificio e larghezza di spazio pubblico antistante è fissato in 1/1 (m/m o mq/mq); per le distanze tra edifici valgono le prescrizioni di Zona.
- 3 Nel caso di spazio pubblico o strada a sezione variabile e/o di edifici planimetricamente articolati, il rapporto di cui al comma precedente viene calcolato computando le superfici nel modo seguente:
- $$\frac{A}{S} = \frac{\text{sup. spazio pubblico+eventuale arretramento}}{\text{sup. delle pareti di prospetto dell'edificio}} \geq 1$$
- all. 16c
- 4 In caso di arretramento al piano terreno o ai piani superiori, lo spazio pubblico antistante è incrementato della misura dell'arretramento; della maggiore larghezza risultante non potranno beneficiare gli immobili antistanti di proprietà di terzi.
- 5 All'intersezione di due o più strade, il risvolto degli edifici è consentito per m 12,00 con l'altezza pari allo spazio pubblico antistante al fronte considerato, aumentato dell'eventuale arretramento. all. 16f

(Art. 18)

6 Vanno in ogni caso osservate le prescrizioni di cui all.14m  
all'art. 9 del DM 2.4.1968 n. 1444.

- 1 In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione (compresa la manutenzione straordinaria) l'A.C. può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PRG senza ricorrere a PP; la rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di PRG, variazioni nel limite di m 3,00 per lato, con raccordi agli incroci contenuti nell'arco avente raggio di m. 3,00.
- 2 Le strade pubbliche, le strade vicinali, consortili, ecc. all'esterno e all'interno dei centri edificati, indicate nella cartografia dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza minima di m 6 più eventuali marciapiedi e banchine.
- 3 La mezzaria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta rettifica dell'asse viario.
- 4 Agli incroci stradali ogni costruzione, comprese le recinzioni, deve presentare uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente gli altri lati adiacenti di m 3 ciascuno. all. 16f  
17a
- 5 Larghezza minima delle sedi stradali private all'interno delle lottizzazioni m 6,00; dovranno essere comunque previsti percorsi pedonali protetti.
- 6 I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 3,00 se non muniti di apparecchiature con comando a distanza.

- 7 Per edifici a cortina, anche interni a cortili e non prospicienti su strade o spazi pubblici, la ricostruzione, a seguito di demolizione immediatamente precedente, purchè nel rispetto della volumetria e della dimensione planimetrica preesistente e finalizzata alla ricostruzione della cortina, può essere sempre effettuata anche in deroga alle norme di zona.

- 1 Quando per effetto dell'esecuzione del PRG anche una sola parte di edificio venga a essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un disordine all'ambiente urbano, è facoltà della A.C. imporre ai proprietari di sistemare le fronti secondo progetto da approvarsi.
- 2 L'A.C. potrà, ingiungendo l'esecuzione della sistemazione, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori; in caso di rifiuto o di mancato impegno, l'A.C. procederà secondo legge.
- 3 Chi costruisce in arretramento dal filo stradale lasciando in vista frontespizi nudi di edifici esistenti, deve provvedere, con progetto da sottoporre a regolare approvazione, alla sistemazione decorosa degli stessi.
- 4 L'arretramento in cortine continue esistenti sarà consentito solo per edifici o gruppo di edifici che prospettino su strada per almeno 15 metri; l'arretramento - se consentito - avrà in ogni caso una profondità minima di m 3,00 dal limite stradale, salvo diversa prescrizione di Zona.
- 5 Tutte le fronti degli edifici, sia esterne che interne (su spazi pubblici e su spazi privati) dovranno avere uguale decoro: pertanto tutti i progetti saranno corredati da grafici illustranti ogni prospetto.
- 6 Lungo le strade, le piantumazioni private dovranno avere adeguata distanza dal ciglio stradale in modo da non costituire nocumento alla circolazione a giudizio della A.C. e non abbiano rami sporgenti sull'asse viario; sono fatte salve le norme di cui al DM 1404/1968 e all'art. 27 della LR 56/1977.

- 1 La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei progetti; qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato a nuova autorizzazione da parte del Sindaco.
  
- 2 Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 48 della LR 56/1977 e successive integrazioni e all. 1a modificazioni.

- 1 Per le nuove costruzioni residenziali, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione calcolata come all'art. 17 (pari a 10 mq/100 mc), come definiti nella Circolare n. 3210/1967.9 all. 17a  
all. 25b
- 2 E' altresì richiesta la verifica progettuale di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio (mq 25 se chiusi).
- 3 Per nuovi edifici o porzioni di edifici commerciali e direzionali: 15 mq di parcheggio privato ogni 100 mq di Sl dell'edificio; ulteriori 50 mq/100 mq di Sup. lorda devono essere riservati a parcheggio pubblico, salvo riduzioni ex art. 21 LR 56/1977.
- 4 Per i locali di spettacolo: 1 posto macchina ogni 15 posti a sedere.
- 5 Per i nuovi insediamenti produttivi a carattere turistico (alberghi) almeno l'80% del numero di camere deve avere il posto macchina.
- 6 Per i nuovi insediamenti produttivi (Zone D): un posto macchina ogni 10 addetti (ulteriori parcheggi pubblici come comma 3).
- 7 Tutti i parcheggi privati dovranno insistere su area privata, essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati in modo d'avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici.

8. All'esterno degli edifici possono essere realizzate fuori terra, a confine, autorimesse private e pertinenze (depositi attrezzi, legnaie ecc.) con h netta all'imposta della copertura non superiore a m 2,10 dal piano campagna o di cortile e con copertura a falde con inclinazione non superiore al 30% di pendenza massima, purchè il punto più alto della copertura all'estradosso non sia maggiore a m 3,00, il lato a confine non sia interessato da costruzione per più di m 10,00 di lunghezza a siano rispettati gli indici di zona relativi alla Sc. In ogni caso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRGI, purchè nel rispetto delle norme suddette relative alle altezze, possono comunque essere realizzate autorimesse, anche in deroga agli indici di copertura e di dimensione planimetrica, finalizzate alla dotazione di un posto auto per ogni alloggio.

all. 16b

17a

17b

Autorimesse e pertinenze con dimensioni diverse da quelle suddette possono essere realizzate a confine solo con assenso del confinante o a *ridosso di esistenti costruzioni di terzi*.

In ogni caso, salva diversa indicazione di zona, la distanza da strade e spazi pubblici non può essere inferiore a m 5,00.

- 9 Le autorimesse private e le pertinenze, costruite fuori terra o seminterrate, devono essere realizzate con materiale in armonia con l'ambiente (come coperture con manto di tegole, coppi, ecc.). Le autorimesse interrate possono essere realizzate con superiore strato di terra di almeno cm 40 o con adeguata pavimentazione e nel rispetto degli indici di copertura di zona.
- Per motivi ambientali l'A.C. può richiedere che le autorimesse di cui al precedente comma 8 siano seminterrate con sporgenza massima dal piano di campagna di m 1,50 all'estradosso.
- 10 Qualora le autorimesse superino le altezze predette, devono essere rispettate le distanze e gli indici di zona.
- 11 Sono ammesse chiusure perimetrali di pertinenze esistenti alla data di adozione del presente PRGI.

- 1 Per gli edifici esistenti e costruiti anteriormente alla entrata in vigore dello strumento urbanistico generale comunale precedente al presente PRGI, qualora dispongano di aree attigue appartenenti alla medesima proprietà, si può assumere convenzionalmente come area di loro pertinenza (ovvero a edificabilità saturata) la superficie derivante dai seguenti rapporti: all. 18

$$1) \text{ per le Zone A e B: } \frac{\text{volume esistente}}{2 \text{ mc/mq}}$$

$$2) \text{ per le Zone C: } \frac{\text{volume esistente}}{1,5 \text{ mc/mq}}$$

- 2 Per gli edifici esistenti e costruiti con lo strumento urbanistico generale comunale antecedente al presente PRG, l'area di pertinenza è la superficie derivante dal rapporto:

$$\frac{\text{volume esistente calcolato come all'art.17} \\ \text{(commi 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12)}}{\text{indice fondiario del PRG vigente all'epoca}}$$

- 3 Nel lotto in cui esistono edifici, il calcolo dell'area di pertinenza degli stessi, ai fini del computo della volumetria residua realizzabile, non può essere cumulato con le integrazioni concedibili ai sensi degli articoli 25.4 - 26.11 - 29.1 - 33.2. Per questo il **Responsabile del Servizio** può richiedere la **trascrizione di Atto specifico**.

- 1 Nei singoli lotti residenziali ove avviene nuova costruzione o ricostruzione, deve essere effettuata o integrata una piantumazione con alberi di alto fusto; il terreno permeabile, nelle Zone B e C, deve risultare almeno il 15% del lotto: gli impianti sportivi fissi (piscine, tennis ecc.) si considerano come superficie impermeabile.
- 2 Nelle Zone residenziali le delimitazioni delle proprietà dovranno essere a siepi o con strutture decorose e trasparenti montate su zoccolo dell'altezza massima di m 1,00, e con altezza massima totale di m 2,50.
- 3 Nelle Zone produttive le delimitazioni delle proprietà a giudizio della A.C., potranno essere a schermo opaco alto non più di m 3,00 sui confini con terzi privati e come al comma precedente verso spazi pubblici.
- 4 Nelle Zone produttive dovrà essere posto doppio filare di alberi ad alto fusto per almeno 3/4 della fronte su spazi pubblici.
- 5 Nelle Zone agricole le recinzioni devono rispettare le distanze di cui all'art. 19; per delimitare i campi dovranno essere a siepe e/o rete con paletti ancorati al terreno: l'altezza massima delle reti è di m 1,70 e dovrà essere posta attenzione a non compromettere le visuali necessarie alla viabilità.

- 6 Per le aree interessate da insediamenti agricoli e da edifici di cui all'art. 41, le recinzioni dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente comma 2.
  
- 7 Nelle Zone B.C.D. e in zona di cui agli artt. 32 - 33 - 40 - 41 sono ammessi impianti sportivi purchè la superficie libera al netto delle superfici di parcheggio sia almeno il doppio di quella degli impianti stessi.

CAPITOLO IV

NORME TECNICHE DI ZONA

NORME GENERALI

(Artt. 26-27-28-29-30-31-31/bis-32-33)

1 Destinazione specifica: residenza e pertinenze (autorimesse private ecc.).

2 Destinazioni consentite:

A) negozi; piccoli laboratori per artigianato che non producono rumori e/o odori molesti nè esalazioni nocive;

B) alberghi e uffici; studi professionali e paraprofessionali;

C) edifici per la cultura, per lo sport, per lo svago, per lo spettacolo; edifici e servizi pubblici o di interesse pubblico; autorimesse pubbliche;

D) stazioni di servizio; magazzini per materiali ininfiammabili, inesplosivi, imputrescibili, limitatamente ai piani interrati, seminterrati e terreni.

In genere, tutte quelle destinazioni che non siano in contrasto con il carattere della destinazione specifica.

3 Sono tollerati laboratori esistenti alla data di adozione del PRGI non aventi requisiti dimensionali e aeroilluminanti regolari, purchè muniti di idoneo impianto di condizionamento.

- 4 Qualora gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PRGI abbiano esaurito l'indice di fabbricabilità di zona, o la volumetria necessaria alla saturazione sia inferiore al 20% dell'esistente, è consentito, per residenza o pertinenza, l'incremento volumetrico *una tantum* del 20% o di 25 mq di Su per ciascuna unità immobiliare anche in deroga al rapporto di copertura, con impegnativa di cui all'art. 17.7.
- 5 Negli edifici esistenti alla data di adozione del PRGI è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, autorizzare chiusure stagionali di balconi con strutture vetrate asportabili o totalmente scorrevoli.
- Non si effettua verifica ai fini volumetrici.

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tinteggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);  
tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;  
devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;  
serramenti esterni e persiane in legno;  
per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;  
portoncini esterni in analogo materiale o in legno;  
sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;

- (5) gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;  
manti di copertura: in coppi o in cotto similare.
- 6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne (interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.
- 7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.
- 8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.
- 9 (...) Ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art.31 L.457/78 previa autorizzazione (...) di Enti competenti.

- 10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).
- 11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12.
- 12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex lege 457/78 con PEC. all. 16g
- 13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa.  
Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G., costituisce variante al P.R.G. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5.  
In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purchè disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.



**Art. 26/bis – NORMATIVA SPECIFICA PER GLI ISOLATI DEL CENTRO STORICO n. 1**  
**– II – III – IV – V – VI – VII – VIII**

- 1) Entro il perimetro degli isolati del Centro Storico **contrassegnati** sulle tavole 4/13 BIS con i n. I – II – III – IV – V – VI – VII – VIII l'uso del suolo e l'attività edilizia sono **regolamentati** integralmente dalle disposizioni del presente articolo 26/bis e dalle indicazioni grafiche contenute nelle seguenti tavole che entrano a far parte dei documenti normativi del P.R.G. , assumono l'efficacia e seguono l'iter procedurale dello strumento urbanistico generale:
- 4.13 BIS: Tavola di sintesi – scala 1:1000
  - ISOLATO N. I:
    - 4.13 BIS I/1: Planimetria – scala 1:500
    - 4.13 BIS I/2 – I/3 – I/4 – I/5: Profili altimetrici e interventi **sui** prospetti – scala 1:200
  - ISOLATO N. II:
    - 4.13 BIS II/1: Planimetria – scala 1:500
    - 4.13 BIS II/2 – II/3 – II/4: Profili altimetrici e interventi sui prospetti – scala 1:200
  - ISOLATO N. III:
    - 4.13 BIS III/1: Planimetria – scala 1:500
    - 4.13 BIS III/2 – III/3 – III/4: Profili altimetrici e interventi sui prospetti – scala 1:200
  - ISOLATO N. IV:
    - 4.13 BIS IV/1: Planimetria – **scala** 1:500
    - 4.13 BIS IV/2 – IV/3: Profili altimetrici e interventi **sui** prospetti – scala 1:200
  - ISOLATO N. V:
    - 4.13 BIS V/1: Planimetria – scala 1:500
    - 4.13 BIS V/2 – V/3 – V/4: Profili **altimetrici** e interventi sui prospetti – scala 1:200
  - ISOLATO N. VI:
    - 4.13 BIS VI/1: Planimetria – **scala** 1:500
    - 4.13 BIS VI/2 – VI/3 – VI/4 – VI/5: Profili altimetrici e interventi sui prospetti – scala 1:200
  - ISOLATO N. VII:
    - 4.13 BIS VII/1: Planimetria – scala 1:500
    - 4.13 BIS VII/2 – VII/3 – VII/4 – VII/5 – VII/6 – VII/7 – VII/8: Profili altimetrici e interventi sui prospetti – scala 1:200
  - ISOLATO N. VIII:
    - 4.13 BIS VIII/1: Planimetria – scala 1:500
    - 4.13 BIS VIII/2 – VIII/3 – VIII/4: Profili altimetrici e interventi sui prospetti – **scala** 1:200
- 2) In caso di non corrispondenza o difformità tra la tav. 4.13 BIS di sintesi, scala 1:1000 e le altre planimetrie in scala 1:500, prevalgono le indicazioni di queste **ultime**. Entro gli ambiti territoriali indicati al punto 1), con il rispetto delle **prescrizioni** urbanistiche di dettaglio contenute nelle tavole ivi elencate e delle disposizioni normative del presente articolo 26/bis, le **trasformazioni** degli immobili, **aree** ed edifici sono **ammesse** con intervento diretto. E' comunque fatta salva l'applicazione dell'art. 32 della L.R. 56/77 s.m.i.
- 3) **DESTINAZIONI D'USO – ATTIVITA' A TERMINE – ATTIVITA' IMPROPRIE ESISTENTI.**  
Per ogni **isolato** sono indicate, per ogni area e edificio, le seguenti destinazioni d'uso **corrispondenti** alle sigle di **contrassegno**:

#### R = DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Gli edifici contrassegnati con la lettera **R** sovrapposta al simbolo relativo alla categoria di intervento, hanno destinazione specificamente residenziale. A norma del 2° comma, par. A) B) C) dell'art 25 N.di A. del P.R.G. sono consentite anche le destinazioni compatibili con la residenza nella misura max. del 20 % del volume complessivo lordo esistente o ricavabile da ristrutturazione.

#### M = DESTINAZIONE MISTA.

Il volume totale lordo esistente o ricavabile dalle ristrutturazioni e recupero è destinato **esclusivamente** alla residenza nella misura dei 50%. Nel restante 50% sono ammesse localizzazioni di punti di vendita e artigianato non molesto, con relativi accessori e depositi; studi, agenzie, ambulatori, pensioni, circoli. Nei casi in cui l'intervento comprende globalmente non più di mc.1.000 di volume lordo complessivo, utile ai fini dell'abitabilità ed agibilità, la quota di destinazione non residenziale, di cui al capoverso precedente, può essere elevata al 10/100 del totale.

#### B = BOX PER AUTOMEZZI - LOCALI ACCESSORI ALLE DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI.

In corrispondenza di tale sigla gli edifici possono sviluppare soltanto un piano fuori terra, con altezze interne non superiori a m 2,40.

Vi sono ammesse esclusivamente utilizzazioni per ricovero auto, ripostigli e depositi non abitabili per materiali non pericolosi o nocivi, impianti tecnologici fissi.

S = STANDARDS (P = parcheggi, V verde, I.C = servizi di interesse comune, I = istruzione)

La sigla S sulla retinatura S indica aree ed edifici destinati a Standard Urbanistici regolamentati dalle N.di A. del P.R.G.

#### C - D = ATTIVITA' COMMERCIALI - DEPOSITI.

L'intero fabbricato così **contrassegnato** è utilizzabile per l'esercizio di attività commerciali, deposito di merci e materiali non pericolosi né deperibili o indecorosi (anche **disgiuntamente** dall'esercizio commerciale).

#### E = ATTIVITA' A TERMINE - ATTIVITA' IMPROPRIE ESISTENTI.

Le attività ed utilizzazioni preesistenti alla adozione della Variante, se **difformi** dalle destinazioni d'uso indicate dalle sigle apposte sulle tav. in scala 1:500 sono considerate a termine e devono cessare o essere trasferite in zona **propria** in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia anche limitati a **semplici** varianti interne sostanziali.

Edifici ed impianti fissi relativi a tali situazioni irregolari possono fruire solo di **manutenzione** ordinaria e straordinaria nel periodo anteriore all'intervento di recupero o demolizione prescritto.

Le opere di miglioria comunque eseguite dopo l'adozione della Variante non sono computabili al fine della determinazione di valore di impianti e fabbricati nel caso di espropri o indennizzi di ogni genere.

#### 4) OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI E DA REALIZZARE, INFRASTRUTTURE.

##### 4/1 - VIABILITA' INTERNA E SOSTA SU AREE COMUNI, INFRASTRUTTURE DI RETE.

Le aree libere **private contrassegnate** sulle planimetrie in scala 1:500 con il simbolo   sono destinate alla viabilità interna, quelle con il simbolo P

alla sosta dei veicoli dei residenti.

I percorsi viabili sono altresì idonei per la localizzazione delle reti principali e di servizio; quindi non potranno, in ogni caso (salvo diverso tracciato esplicitamente convenuto tra tutte le proprietà coinvolte) essere ridotte ad uso privato esclusivo ma sono considerate disponibili per la realizzazione delle predette infrastrutture.

Per l'attuazione di tali opere, quando siano coinvolte più proprietà e sia comprovata, a norma del regolamento di igiene ed eventuale richiesta della ASL, l'indifferibilità ed urgenza della loro esecuzione ai fini della abitabilità ed agibilità anche soltanto di una singola unità immobiliare, è fatto obbligo ai proprietari delle aree comuni interessate di consentirne gratuitamente la loro realizzazione. Questa resta a carico della unità servita, compreso le opere di risistemazione. I proprietari delle altre unità dovranno accollarsi le spese in quota parte quando intendano diventare fruitori della infrastruttura. La proprietà dell'opera resta esclusiva di coloro che hanno effettuato l'intervento, fino a quando i terzi non abbiano versato il loro contributo corrispondente alla quota parte rilevata.

Le reti secondarie sono considerate allacciamenti privati e devono essere realizzate direttamente dai privati con oneri interamente a carico dei singoli.

#### 4/2 - STANDARDS URBANISTICI

In considerazione del fatto che le aree necessarie per gli standard di pertinenza degli insediamenti urbani compresi nell'ambito territoriale degli isolati del Centro Storico sono difficilmente reperibili in loco salvo casi eccezionali e non sono previste diffuse ristrutturazioni Urbanistiche, il P.R.G. si fa carico del loro computo localizzandole nel contesto delle previsioni generali dello strumento urbanistico.

La contribuzione che eventualmente è a carico dei soggetti secondo la tipologia degli interventi e delle concessioni, può essere assolta con monetizzazione o altro procedimento previsto dal P.R.G, dalle norme di Legge e in base alle stime e determinazioni assunte dall'Amministrazione e/o dal Consiglio Comunale.

#### 5) INTERVENTI PREVISTI

Le previsioni urbanistiche relative all'ambito 4.13 BIS si configurano come quadro globale del recupero e cioè degli interventi sistematici rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed Urbanistico esistente comprendente gli immobili (singoli o costituenti complessi o interi isolati), le aree e le attrezzature urbane.

Solo la risultante dei sottoelencati interventi, adempimenti, operazioni prescritte sulle tavole 4.13 BIS in scala 1:500 e 1:200 per ogni unità d'intervento, in relazione alle condizioni di degrado, alla qualità della edilizia, alla situazione urbanistica ed agli obiettivi specifici, esaurisce il recupero.

Di conseguenza negli interventi di ristrutturazione e riuso dell'esistente e nella nuova edificazione anche a seguito di demolizione e ricostruzione sono richiesti:

- 1 - Adeguamento planivolumetrico alle disposizioni delle tavole I/1- II/1-III/1-IV/1-V/1-VI/1-VII/1-VIII/1;
- 2 - Adeguamento funzionale con regolarizzazione delle destinazioni d'uso conforme alle prescrizioni ivi contenute;
- 3 - Salvaguardia e recupero degli elementi architettonici, storici, artistici e ambientali preesistenti;
- 4 - Attuazione dell' assetto urbanistico generale;
- 5 - Demolizioni senza ricostruzione degli edifici indicati sulle predette tavole facenti parte della stessa proprietà;
- 6 - Dotazione di servizi e impianti; adeguamento igienico;

7 - Esecuzione di accessi e disimpegno;

8 - Eliminazione del degrado fisico.

Operazioni di minor consistenza o parziali sono ammesse solo negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

L'attuazione degli adempimenti suddetti è ammessa anche per gradi ed interventi successivi. Ciò comporta l'obbligo a carico del richiedente la concessione edilizia di allegarvi un programma sottoscritto che preveda tempi, modi e contenuti delle singole fasi con le quali si intende esaurire tutte le previsioni urbanistiche che riguardano la specifica proprietà.

## 6) INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI E PRESCRITTI.

Le planimetrie di Piano 4.13 BIS definiscono, mediante specifici simboli:

a)  Edilizia consolidata allo stato di fatto riscontrato alla data di adozione della presente Variante. Trattandosi di fabbricati di recente costruzione e caratterizzati da tipologie dimensionali, costruttive e distributive avanzate rispetto ai modelli storici vi sono ammessi solo i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (par. a) e b) al punto 7 delle presenti norme);

- restauro e risanamento conservativo (punto 7) par. c);

- **ristrutturazione** edilizia finalizzata alla migliore utilizzazione dell'esistente.

Quindi:

I) deve essere conservata la sagoma esterna degli edifici e il numero dei piani fuori terra indicato sulle tavole 4.13 BIS in scala 1:200 (profili altimetrici e interventi sui prospetti). Sono ammesse rimodellazioni di parti accessorie (gronde, falde materiali e sistemi di copertura, emergenze di canne e cabine per servizi tecnologici, balconi). **Non sono** consentite modifiche di consistenza dei volumi abitabili o agibili per gli usi ammessi, ad eccezione dei ripostigli con altezze non regolamentari;

II) E' ammessa la ristrutturazione interna con modifiche distributive e diversa ripartizione delle unità immobiliari;

III) Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti; per quelle non residenziali è ammessa la modifica di destinazione d'uso in residenziali. In alternativa alle destinazioni d'uso residenziali esistenti sono ammesse le destinazioni compatibili con la residenza secondo le disposizioni e nei limiti dettati dal punto 3, lettera R del presente articolo.

b) L'edilizia soggetta a restauro e risanamento conservativo;



c) L'edilizia soggetta a ristrutturazione;



d) L'edilizia di completamento e nuovo impianto;

e) L'edilizia soggetta a demolizione senza ricostruzione;



f) Gli allineamenti altimetrici;



g) Il numero dei piani consentiti fuori terra per ogni edificio esistente



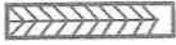
h) Le aree private asservite ad uso comune per viabilità veicolare e pedonale e per la collocazione di reti infrastrutturali collettive e di servizio;

i) Le aree a destinazione pubblica;

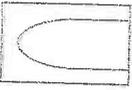
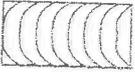
l) **Gli elementi architettonici, storici e ambientali da conservare**, così indicati:



edicole, decorazioni murali, ornati in colto, pozzi, acciottolati...



murature **comprendenti** strutture a spina pesce

	androni carrai con: volta a vela
	volta a botte
	imbocchi ad arco
	soffitto di legno
	travi di legno e voltine in cotto
	cortine vincolate

m) Accessi carrai. 

## 7) DEFINIZIONE PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI.

### TIPI DI INTERVENTO: DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI.

I tipi di intervento sono quelli elencati e descritti al 3<sup>a</sup> comma dell'art. 13 L.R. 56/77. L'estensione delle operazioni connesse, le modalità e procedure sono specificate sulla "CIRCOLARE del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984" che costituisce documento descrittivo di *riferimento*. (Eventuali modifiche introdotte dalla Regione saranno **automaticamente** recepite). Valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni e indicazioni:

#### a) - MANUTENZIONE ORDINARIA

La **manutenzione** ordinaria non è soggetta ad autorizzazione né a concessione. Tuttavia:

- Poiché nelle operazioni di **manutenzione** ordinaria non è ammesso l'impiego di materiali e tecniche difformi dalle prescrizioni del successivo punto 9) e per le tinteggiature esterne è richiesto il rispetto delle indicazioni contenute nel piano comunale del colore, onde consentire all'Amministrazione la verifica degli adempimenti i soggetti attuatori dovranno dare comunicazione al Sindaco dei lavori esterni prima del loro inizio allegando la **documentazione dello stato di fatto** e dei tipi previsti.

- Il Sindaco ha la facoltà di far sospendere i lavori in corso nel caso risultino pregiudizievoli alla pubblica incolumità ed al decoro dei fabbricati.

- Preventiva **autorizzazione** deve essere richiesta per interventi in edifici vincolati a norma del D.Lgs. 490/99 (già Legge 1.6.1939 n. 1089, 29.6.1939 n. 1497) e dell'art.9 Legge regionale 56/77 e s.m.i. e comunque soggetti a restauro conservativo. La suddetta autorizzazione è rilasciata dal Sindaco previo benestare delle competenti Soprintendenze nei casi di Legge.

Ove, negli interventi sugli esterni del fabbricato, si prevede l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelli originari l'intervento è **assimilato** alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad **autorizzazione**.

#### b) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco che la rilascia subordinatamente alla documentazione grafica, e fotografica dello stato di fatto, al progetto dell'intervento, al preventivo parere della Commissione Edilizia e delle Soprintendenze competenti secondo le disposizioni di Legge

c) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Il restauro conservativo se attuato con semplici manutenzioni è soggetto ad autorizzazione del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia e nulla osta della Soprintendenza, nei casi previsti dalle Leggi; se necessita di ristrutturazione interna o di mutamento della destinazione d'uso è soggetto a concessione.

d) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA,

Nelle operazioni di ristrutturazione è consentito modificare la consistenza delle unità funzionali nel senso che è ammesso suddividere una unità funzionale in altre con dimensioni minori e, viceversa, aggregare più, unità funzionali in una sola più ampia o aggregare ad una unità funzionale altri vani ricavati da edilizia rustica adiacente in recupero, ivi compresi i sottotetti.

Rientra nella ristrutturazione edilizia il recupero ad uso alternativo di rustici agricoli dismessi nei limiti e con le destinazioni previste dalle tavole 4.13 BIS in scala 1:500 e 1:200, come normato al punto 12 del presente articolo, nonché il recupero ad uso abitativo dei sottotetti preesistenti di antica formazione rurale, conforme alle prescrizioni del punto 13.

Caso particolare della ristrutturazione edilizia è la RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO, che riguarda i casi in cui sulle tav. in scala 1:500 e 1:200 siano specificamente indicati con apposito simbolo eventuali vincoli limitativi:

- vincolo di conservazione di cortina;
- vincolo di conservazione di elementi architettonici o decorativi come indicati al punto 9/2 e sulle tavole in scala 1:500 e 1:200.

La ristrutturazione con vincolo comprende le operazioni previste per la ristrutturazione edilizia generica, subordinatamente al rispetto e conservazione dei suddetti elementi.

La ristrutturazione è soggetta a concessione.

e) - COMPLETAMENTO - NUOVO IMPIANTO.

I volumi dei completamenti e delle nuove costruzioni previste sulle tavole 4.13 BIS sono definiti in proiezione orizzontale dalle tavole in scala 1:500 che fissano altresì il numero dei piani (compresi quelli non abitabili ammessi fuori terra) e, in profilo, dalle tavole in scala 1:200 che stabiliscono gli allineamenti di gronda.

Inoltre costituiscono riferimento anche nei confronti dei terzi a valere per la formazione forzosa delle convenzioni tra vicini quando la edificazione così definita lo richieda per risolvere i rapporti tra le proprietà anche in deroga alle ordinarie disposizioni del Codice Civile.

L'attuazione delle suddette previsioni consente la demolizione e ricostruzione conforme alle indicazioni, delle tavole in scala 1:500 degli edifici che non siano in salvaguardia.

E' fatto carico a chi interviene di eseguire i raccordi tra le coperture e tra i corpi di fabbrica e di ultimare con idonee opere di finitura, i frontoni ciechi preesistenti o che si vanno a scoprire.

Gli interventi innovativi dovranno armonizzare con gli edifici circostanti e con le caratteristiche architettoniche e ambientali del centro storico secondo le prescrizioni del punto 9 del presente articolo.

I completamenti e nuovi impianti sono soggetti a concessione.

## 8) ATTUAZIONE

Negli interventi inerenti l'edilizia **del** Centro Storico definiti nelle tavole 4.13 **BIS** in **scala** 1:500 e 1:200 corre l'**obbligo** di attuare tutte le previsioni, ivi comprese le demolizioni senza ricostruzione, gli ampliamenti, gli adeguamenti di quota, il recupero dei rustici e dei sottotetti. Qualora i proprietari degli immobili non provvedano all'esecuzione delle opere di cui al comma precedente **nei** tempi previsti o può **esservi** pericolo per l'incolumità pubblica il Sindaco può esercitare il potere sostitutivo previsto al par. c), comma 5 ed ai commi 6-7-8 dell'art. 28 della Legge 5.8.1978 n. 457, nonché avvalersi delle procedure dell'art.46 della Legge regionale 56/77 costituendo il **comparto** entro cui ricadono dette opere provvedendo anche alla ripartizione di oneri e benefici.

## 9) NORME DI SALVAGUARDIA

### 9/1 - NORME GENERALI RELATIVE AI MATERIALI ED ALLE TECNICHE DI INTERVENTO.

Nelle operazioni di recupero e di attuazione delle previsioni urbanistiche, anche quando non sia prescritto **specificatamente** il restauro conservativo come metodo di intervento e fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato, decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (ballatoi, cornicioni, lesene, portali, affreschi ringhiere, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o **sovrastutturali** in legno o o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in cotto con materiali aventi diverse caratteristiche. Le coperture in cotto, ove parzialmente **compromesse** da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate.

Nel corso delle operazioni dovranno essere ripristinati gli elementi originali **sia** strutturali che decorativi che abbiano rilevanza ai fini della caratterizzazione distributiva, **storica** e tipologica degli edifici o siano parte essenziale della lettura compositiva ed evolutiva attraverso i vari elementi. Questa prescrizione riguarda l'apertura di finestre o luci che entrano nella **composizione** delle facciate od abbiano rilevanza ai fini della ricostruzione storica, l'impiego dei materiali affini a quelli originari **sia** per le coperture che per le strutture orizzontali e verticali, i rivestimenti, i pavimenti, i ballatoi e balconi soprattutto nel caso che si tratti di operazioni di dettaglio o di inserti in strutture preesistenti.

Le aperture da realizzarsi dovranno avere una luce netta massima di ml. 1,00. Le aperture preesistenti aventi dimensioni maggiori di quelle prescritte, che rientrino in particolari composizioni di facciata in cui si abbia **predominanza** dei pieni sui vuoti dovranno essere ricondotte alla **dimensione** originaria.

Le aperture da praticarsi in corrispondenza dei piani terreni adibiti ad attività commerciali (vetrine, ingressi di negozi, **ecc.**) non devono **mai** superare la luce di ml. 2,20 in larghezza, e altezza, optando preferibilmente per dimensioni inferiori e per uno sviluppo interno delle vetrine e della superficie **espositiva**.

E' vietato l'impiego di materiali che contrastano con la tipologia storica dell'ambiente e dei fabbricati. Non potranno **essere** impiegate tecniche costruttive che comunque possano indurre in equivoci nella lettura complessiva dell'edilizia.

E' vietato l'impiego di rivestimenti ceramici **smaltati** e di plastiche traslucide per i prospetti. Nuovi balconi sporgenti verso strada e le insegne dovranno rispettare le norme del **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE** vigente.

I colori dei prospetti devono **essere** scelti entro la gamma **predisposta** dalla Commissione Comunale competente.

### 9/2 - SALVAGUARDIA DI ELEMENTI ARCHITETTONICI STORICI, ARTISTICI.

In relazione ai singoli interventi le tavole 4.13 BIS in scala 1:500 e 1:200 indicano gli elementi architettonici storici ed artistici singoli che devono **essere** rigorosamente conservati.

Indipendentemente dalle prescrizioni contenute nelle suddette tavole ed a loro completamento si fa **carico** ai singoli richiedenti di documentare la presenza di elementi significativi negli edifici soggetti agli interventi e di provvedere alla loro conservazione.

In particolare devono **essere salvaguardati**:

- elementi decorativi dipinti, cornici, stucchi, stipiti;
- antichi portali degli accessi **carrai**;
- balconi ringhiere, ferri battuti, gronde;
- **pavimentazioni** interno in cotto o **mosaico**;
- pavimentazioni esterne in ciottoli e lastre di pietra;
- serramenti esterni ed interni in legno lavorato con sagome;
- elementi strutturali significativi: volte, travature, soffitti in legno pregiato ed ornato.

Detti elementi sono indicati sulle tavole in scala 1:500 come indicato al par. 6, lettera l) del presente articolo.

### 9/3 - NORME PARTICOLARI RELATIVE ALLE CORTINE VINCOLATE.

Con il simbolo  sono indicati sulle tav. 4.13 BIS in scala 1:500 i tratti di cortina per i quali vige l'obbligo di conservazione.

Questo implica:

- il rispetto delle quote preesistenti di gronda, eccetto i **casi** in cui i profili altimetrici danno una specifica indicazione di variazione di quota;
- la **conservazione** degli andamenti planimetrici di facciata;
- la conservazione della modulazione **architettonica** della facciata, dei rapporti tra pieni e vuoti senza modificare **sostanzialmente** la posizione e la dimensione delle aperture **salvo** la restituzione in pristino di elementi già modificati o l'apertura di nuove luci strettamente necessarie al seguito delle ristrutturazioni interne ammesse, senza comunque alterare l'equilibrio dei prospetti;
- il rispetto ed eventuale reintegrazione degli elementi di ornato come: **cornici**, fasce, contorni modanature, gronde, ringhiere, decorazioni di ogni tipo;
- la conservazione e reintegrazione dei paramenti originali, quali: intonaci, paramenti faccia a vista in mattoni, spina-pesce, ciottoli e mattoni, rivestimenti e zoccolature in pietre, preesistenti;
- l'uso esclusivo di serramenti in legno e di ante esterne a gelosia pure in legno;
- la **conservazione** dei portoni carrai con le riquadrature e chiusure originarie;
- la **conservazione** dei balconi e degli aggetti nella loro forma, dimensione, materiali originari;
- l'uso di colorazioni originarie o consone per tinta, tonalità e materiali alle originarie tinteggiature da scegliersi entro una gamma predisposta dalla Commissione Edilizia e d'Ornato del Comune.

### 10) ADEGUAMENTI RICHIESTI

A completamento e specificazione di quanto prescritto al punto 5 delle presenti Norme, nelle operazioni di ristrutturazione e **nuove** costruzioni devono **essere** effettuati tutti gli interventi atti a conferire agli immobili le condizioni di agibilità, abitabilità, sicurezza richiesti dalle Leggi vigenti.

In particolare:

#### a) - DOTAZIONE DI IMPIANTI

Ogni alloggio ed ogni unità funzionale con permanenza di persone (negozi, laboratori,

studi, circoli, esercizi pubblici...) deve **essere** dotata di allacciamento alla rete pubblica di acqua potabile, di energia elettrica per l'illuminazione ed alla fognatura. Inoltre deve **essere** dotata di impianto fisso di riscaldamento con il rispetto delle norme di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici.

#### b) - DOTAZIONE DI SERVIZI

Ogni unità abitativa deve **essere** dotata di almeno un servizio igienico **comprendente** i seguenti apparecchi:

1 water a chiusura idraulica

1 bidet

1 vasca da bagno o doccia

1 lavabo

Ogni unità non residenziale deve essere dotata di servizi igienici nella misura minima stabilita dalle Leggi e Regolamenti vigenti, nonché dei locali ad uso spogliatoio richiesti dalle predette disposizioni.

I vani in cui sono installati i servizi igienici devono essere finiti con i materiali idonei ed avere le dimensioni richieste dai Regolamenti di igiene.

#### c) - REQUISITI DI IDONEITA'- ABITABILITA'

##### - EDILIZIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

L'altezza minima interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70; questa è riducibile a m. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.

La superficie utile abitabile minima (al netto dei muri) è stabilita in:

14 mq/abitante per i primi quattro abitanti

12 mq/abitante oltre i primi quattro.

Ogni alloggio deve essere dotato di locali di soggiorno con superficie non inferiore a mq. 14.

Le camere da letto devono avere una dimensione minima di mq. 14 se per due persone; mq. 9 se per una persona.

I locali di abitazione devono avere una finestra apribile, con superficie finestrata, per ogni locale abitabile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

L'alloggio monostanza deve avere **una** superficie minima, (compreso bagni e disimpegni interni) non inferiore a mq. 28 se abitato da una persona, mq. 38 se abitato da due persone. Per tre o più persone è richiesto un locale abitabile per persona.

E' ammessa la ventilazione forzata per i bagni ed il posto di cottura.

La cucina deve essere dotata di impianto di aspirazione con canna sfociante all'esterno, sopra il posto di cottura.

Nei bagni e nei locali di insufficiente cubatura (meno di 1 mc per ogni 1000 Kcal secondo le norme UNIGIC) non è consentita la installazione di apparecchi a fiamma libera a meno che questi **siano** dotati di specifica presa d'aria direttamente dall'esterno.

Ogni alloggio deve **essere** dotato di impianto di riscaldamento e di adeguato isolamento **termoacustico**.

##### - EDILIZIA CON DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE:

L'altezza dei locali ad uso diverso dalla residenza non deve essere **inferiore** a m. 3,00 per attività di commercio e lavorazioni alimentari e di m. 2,70 per gli altri usi.

- **DEROGHE AMMESSE:**

Negli interventi ove **non** è possibile l'**adeguamento** dei locali alle dimensioni ivi prescritte a **causa** di preesistenze **non** modificabili per vincoli di conservazione è **ammessa** la riduzione fino a 1/10 del rapporto **finestratura/superficie** di pavimento e fino **al minimo dimensionale** di m. 9,00 di superficie **netta** per i locali abitabili. In **caso** di restauro conservativo totale o anche parziale di strutture di particolare pregio, specie **se** imposto dalla **Soprintendenza**, è **ammesso** il **mantenimento** delle **dimensioni** ed indici preesistenti anche **se** inferiori a quelle sopra prescritte.

## 11) NORME PARTICOLARI PER LE DEMOLIZIONI SENZA RICOSTRUZIONE.

Le aree che nella planimetria 4.13 **BIS** in scala 1:500 non hanno alcun **contrassegno** sono considerate totalmente libere. Le costruzioni o parti di costruzioni che vi insistono sono **obbligatoriamente** soggette a demolizione senza possibilità di ricostruzione. Il recupero dei volumi demoliti è devoluto **esclusivamente** agli incrementi di quota ammessi.

Le parti da demolire sono altresì contornate sulle tavole in scala 1:200 con il 

Relativamente agli edifici per i quali è prevista **obbligatoriamente** la demolizione totale senza ricostruzione, in attesa che questa venga effettuata, sono ammesse **soltanto** la manutenzione ordinaria e quella straordinaria strettamente necessaria per la stabilità, incolumità ed agibilità temporanea dei manufatti interessati.

Coloro cui fanno capo le demolizioni hanno l'obbligo di provvedere ad eseguire sui fabbricati residui dalla demolizione, sorgenti sulla stessa proprietà o su proprietà adiacenti coinvolte, le opere e gli interventi necessari alla stabilità ed al decoro degli stessi quali:

- opere di **sottofondazione** o di **controspinta** o comunque necessarie per il consolidamento statico di edifici compromessi **dalla** demolizione;
- opere di sistemazione dei frontoni resi liberi, compreso l'esecuzione di intonaci e paramenti presenti nel resto del fabbricato;
- completamenti di gronda e **convogliamento** delle acque di stillicidio

Inoltre, dopo l'abbattimento, dovrà essere sgombrata, livellata e sistemata **adeguatamente** l'area di risulta, secondo le indicazioni del punto 16 **seguito** ed in conformità delle prescrizioni in **esso** contenute.

## 12) PROFILI ALTIMETRICI E ALLINEAMENTI DI GRONDA PRESCRITTI.

### ALLINEAMENTI MODIFICATI. INCREMENTI VOLUMETRICI.

Sulle tavole 4.13 **BIS** in scala 1:200 relative alla **regolamentazione** dei **prospetti**, sono indicati i profili altimetrici e gli allineamenti di gronda da rispettare negli **interventi**.

La **contemporanea** presenza su dette tavole del simbolo  ( = allineamento prescritto ) e del simbolo  ( = allineamento modificato ) fornisce la misura **dell'incremento** o della riduzione, secondo i **cas**i, della quota in gronda prescritta. Lo **sviluppo** altimetrico dell'edificio segnato su dette tavole deve comunque consentire di realizzare fuori terra il numero di piani indicato **sulle** tavole planimetriche in scala 1:500, conservando le altezze interne preesistenti nel caso di edifici soggetti a restauro, e con le altezze minime interne fissate dalla **Normativa** dello

strumento urbanistico generale e dalle Norme di igiene edilizia ove non ricorrano vincoli conservativi.

Il numero di piani indicato sulle tavole in scala 1:500 comprende tutti i piani ammessi fuori terra, abitabili e non. Il piano terreno abitabile nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni totali, può essere impostato a quota +1,50 max f.t. ("piano rialzato"). La parte edificata compresa tra quota 0,00 e + 1,50 destinata alla esecuzione di intercapedine, cantina o vespaio ventilante è esclusa dal computo della volumetria.

Nei casi in cui le tavole in scala 1:500 ammettano il recupero di edifici "rustici" preesistenti (stalle, portici e fienili) è possibile ricavare con l'intervento solo il numero di piani f.t. indicato sulle tavole stesse.

Nei casi in cui l'incremento della quota di gronda concesso sulle tavole in scala 1:200 consente di realizzare un ulteriore piano abitabile o comunque agibile rispetto ai precedenti dando luogo alla creazione di un nuovo alloggio autonomo aggiuntivo a quelli esistenti, l'attuazione di tali previsioni è obbligatoriamente connessa con la realizzazione di un box per auto per ogni alloggio di nuovo impianto, da ricavare comunque entro il volume preesistente, e della prescritta dotazione minima di servizi e disimpegni per tutto il fabbricato di proprietà.

In caso di dimostrata impossibilità di realizzare il box prescritto dovrà almeno essere definito un posto macchina sull'area di proprietà, delimitato con apposita segnaletica orizzontale. Il richiedente potrà anche provvedere alternativamente dimostrando di disporre di box in strutture urbane e fabbricati adiacenti al luogo dell'intervento richiesto e facilmente accessibile.

Le tavole in scala 1:500 indicano il numero dei piani fuori terra (abitabili e non) consentiti per ogni edificio. Tale numero comprende anche il sottotetto nei casi in cui il sottotetto esistente già possieda i requisiti di abitabilità (di cui al punto 13 seguente) o possa conseguirli con innalzamento della quota di gronda come indicato sulle tavole in scala 1:200 o come ammesso dal seguente punto 13 del presente articolo.

### 13) RECUPERO DEI SOTTOTETTI PREESISTENTI

#### MODALITA' DI ESECUZIONE DI NUOVI TETTI E SOTTOTETTI.

Nei casi in cui l'edificio è dotato di sottotetto già adibito a ricovero agricolo o comunque non abitabile ne è ammesso il recupero, indipendentemente dal numero dei piani f.t. previsto sulle tavole 4.13 BIS in scala 1:500. Tale recupero è primariamente finalizzato alla ristrutturazione generale dell'edificio che, mediante rifacimento dei piani orizzontali (ove non sia in contrasto con diverse esigenze di restauro conservativo) provveda ad utilizzare il p.t. per box e servizi. Secondariamente è finalizzato al riuso, abitativo e non, dell'esistente.

E' ammesso "una tantum" il rialzo della quota di gronda rispetto alla preesistente per max.cm.60, anche se non indicato esplicitamente sulle tavole in scala 1:200.

Ciò soltanto sulla fronte verso cortile. E' anche ammessa la rimodellazione della falda del tetto entro la pendenza massima di 45 gradi e l'equilibrato inserimento di abbaini e finestre "velux". L'innalzamento della quota di gronda se non è esplicitamente indicato sulle tavole in scala 1:200 come nuovo allineamento non è consentito in corrispondenza, della fronte verso strada e anche sulle facciate interne quando vi sia apposto il vincolo di conservazione della cortina.

Il sottotetto è abitabile quando la sua altezza media interna non è inferiore a m.2,70. Quando non ricorrano le condizioni per attuare il recupero del sottotetto già esistente ad uso abitativo è comunque ammesso il suo riuso per accessori o ripostigli o comunque utilizzazioni non abitabili.

Negli interventi di ristrutturazione, completamento e nuova costruzione (ove ammessi)

comportanti altresì intervento sulla copertura questa può **essere dotata** di **falde** inclinate con pendenza max. 45 gradi centesimali e la gronda può **essere rialzata** fino a cm.40 dall'estradosso dell'ultimo **solaio**. La sagoma delle **falde** dovrà essere raccordata con quelle delle coperture adiacenti.

#### 14) ADEGUAMENTI FUNZIONALI.

##### REGOLARIZZAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO. ONERI RELATIVI.

Le operazioni esecutive devono **obbligatoriamente** attuare tutte le previsioni dello strumento urbanistico previste nell'ambito della proprietà, compreso i mutamenti di destinazione. Di conseguenza il recupero dei rustici **non** soggetti a demolizione e dei sottotetti non è facoltativo, **ma** obbligatorio e pertanto deve **essere** integralmente previsto ed inserito nel progetto di intervento da sottoporre alla competente autorità per ottenere **rilascio** di concessioni entro l'ambito predetto.

La **realizzazione** integrale degli interventi può però **essere** dilazionata nel **tempo** secondo un piano di lavori da sottoporre all'**Amministrazione** e che preveda il **rilascio** della Concessione edilizia a stralcio.

Come alternativa al recupero è comunque sempre **ammessa** la **demolizione** senza ricostruzione.

Il recupero e riuso comportano il pagamento degli **oneri** di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati al volume acquisito ed alle **nuove** destinazioni. **Identicamente** per il contributo sui costi di costruzione, alla stregua delle Delibere comunali che regolano la materia.

Negli interventi di **ristrutturazione** relativi al recupero di edilizia preesistente devono essere attuate tutte le disposizioni riguardanti le norme igienico-edilizio, la dotazione di impianti e servizi e degli spazi per parcheggio. Questi ultimi devono avere le dimensioni prescritte dalle leggi vigenti nell'ambito dei centri storici, ed in particolare dall'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77. E' ammessa la **conservazione** degli allineamenti planimetrici preesistenti, secondo le indicazioni delle tavole in scala 1:500, anche in **deroga** alle norme sulle distanze.

#### 15) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE

Nell'attuazione del Piano le iniziative edilizie devono provvedere alla contestuale realizzazione delle opere di **urbanizzazione** primaria e secondaria, delle **infrastrutture** per viabilità e sosta ed alla esecuzione delle reti ed allacciamenti ai servizi pubblici, di cui al precedente punto 4/1 e comunque a quanto indispensabile per l'agibilità secondo le indicazioni delle tavole 4.13 BIS in scala 1:500.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è fatta direttamente dal Comune sulle aree pubbliche.

Sulle aree private è di competenza dei privati; per le opere comuni di **urbanizzazione** e **infrastrutture** (punto 4/1 del presente articolo) l'Amministrazione può **promuovere** apposita Convenzione tra tutti i privati coinvolti per regolare tempi e modi per l'esecuzione delle opere e la ripartizione delle spese, indennizzi e oneri. La stessa convenzione può essere richiesta, in sede di rilascio di concessione a norma dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77

Il punto 22/2 successivo definisce la metodologia delle procedure che **potranno essere** attivate per l'esecuzione delle opere comuni.

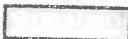
#### 16) ASSETTO URBANISTICO GENERALE.

##### SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI PRIVATI.

16/1 - PREVISIONI.

Nelle operazioni o **interventi** esecutivi deve essere garantita l'attuazione del previsto assetto generale relativo soprattutto alla **riorganizzazione** degli spazi liberi privati, alla realizzazione e gestione delle strutture di uso comune private (sedi viabili, parcheggi, verde, pavimentazioni, androni carrai e portoni).

Tale assetto può essere connesso con la revisione delle **servitù** gravanti sulle singole aree, con rettifiche di confini ed, inoltre, con l'esplicita riconferma dell'uso pubblico (per viabilità interna, passaggio di reti tecnologiche) anche su **aree** di proprietà privata già soggette a **servitù** per uso comune. Nei progetti allegati alle **domande** di **intervento** deve essere specificato quanto **si** riferisce all'attuazione delle prescrizioni contenute nel presente articolo.

A tale scopo le tavole 4.13 **BIS** in scala 1:500 evidenziano con il simbolo  un quadro propositivo di sistemazione che tuttavia può essere modificato per iniziativa dei proprietari facenti capo ad ambiti edificatori organici, senza che ciò costituisca variante di normativa, purché la soluzione alternativa garantisca il conseguimento degli obiettivi di seguito indicati:

a) Tracciamento di sedi viarie idonee al passaggio pedonale, di cicli e motocicli ed alla penetrazione di veicoli, con sezione stradale di almeno m. 3,00, con previsione di appositi slarghi per l'inversione di **marcia**;

*aree per la sosta temporanea delle auto;*

*accessi carrai **sia** di passo comune che a servizio esclusivo delle singole proprietà;*

*libero transito pedonale per l'accesso e l'attraversamento dei cortili;*

Il transito delle auto e loro sosta può **essere** riservato e disciplinato, con decisione comune di tutti i proprietari nel cortile, ai residenti ed a quanti accedono **ai** servizi pubblici ad **esso** relativi;

b) Il sedime necessario per il passaggio delle reti pubbliche e l'installazione delle cabine di servizio, nonché per la **realizzazione** degli allacciamenti privati.

c) Delimitazione di aree pavimentate, aree a verde comune, aree riservate ad uso esclusivo.

## 16/2 - PRESCRIZIONI.

Il tipo di pavimentazione e sistemazione delle aree libere deve essere uniforme per tutto il cortile. Poiché tali opere si configurano **come** modificazioni del suolo e come tali sono soggette ad **autorizzazione** comunale ex art. 56 L.R. 56/77, in tale sede il Sindaco richiederà interventi coordinati.

Per la **pavimentazione** sono ammessi esclusivamente:

ghiaietto sciolto, acciottolato, carrarecce in pietra che evidenziano i passaggi sia veicolari che pedonali, mattoni o mattonelle simili disposti a spina pesce, **blocchetti** in porfido o manufatti simili conformi alla **campionatura** ammessa dalla Commissione Edilizia e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'illuminazione pubblica interna dei cortili deve **essere** realizzata con **piantane** aventi fusto metallico, finitura color bronzo-ghisa e globi diffusori in vetro o metacrilato.

La semplice delimitazione delle aree di proprietà può essere eseguita con file di ciottoli allineati o cordoli di pietra sporgenti dal terreno non più di cm. 5.

Obiettivo dello strumento urbanistico è di conservare o ricostituire l'unità spaziale del cortile. Conseguentemente sono da attuarsi le demolizioni previste nelle tavole 4.13 **BIS** in scala 1:500. All'interno degli isolati non sono ammesse nuove recinzioni **se** non a

delimitazione di porzioni marginali di cortili che godono di totale privatizzazione e costituiscono appendici non gravate da alcuna servitù di passaggio. Sui lati in comunione con strade comunali e spazi pubblici sono ammesse delimitazioni di proprietà rispondenti alla norma dell'art.24 comma 2 delle N.di A. del P.R.G.

Nei rifacimenti delle recinzioni preesistenti e nell'esecuzione delle nuove, ove consentite dal comma precedente, sono ammesse solo le seguenti tipologie:

- zoccolatura in pietra o mattone sporgente non più di cm. 20 f.t.
- sovrastante rete metallica riquadrata a semplici profilati, cm altezza totale (compreso lo zoccolo) max. m 1,20 dal suolo, schermata con siepe continua avente altezza non superiore.
- cancelletti carrai e pedonali non dovranno superare l'altezza delle recinzioni e potranno essere eseguiti con battenti in ferro o legno con montanti distanziati.

Gli spazi liberi possono essere parzialmente o totalmente sistemati a tappeti erbosi con inserti di cespugli fioriferi e radi alberi d'alto fusto scelti preferibilmente tra le essenze tradizionali (latifoglie) con limitato uso di conifere.

#### 16/3 - RIASSETTO URBANISTICO E FONDIARIO.

Con riferimento a quanto previsto al punto 4/1 il Comune promuove il riordino fondiario ed un regime di uso comune del cortile, alternativo alle suddivisioni catastali storiche ed alla sovrapposizione di servitù.

Tale riordino può avvenire per spontanea convenzione tra i proprietari o con procedimento sostitutivo e coattivo del Comune condotto mediante la formazione del "comparto" previsto dalla L.R. 56/77 all'art. 46 e dalla L. 1150 modificata e integrata dalla L. 765/67, artt. 22 e 23.

#### 17)ESECUZIONE DI ACCESSI E DISIMPEGNI

Nell'edilizia di nuovo impianto e nelle ristrutturazioni edilizie deve essere garantita per ogni unità abitativa la seguente dotazione di disimpegni:

- scala interna se l'alloggio è su diversi piani;
- disimpegni interni dei vani mediante corridoio o passaggio attraverso le stanze.

E' concesso l'accesso agli alloggi dal ballatoio

E' consentita la realizzazione di scale esterne o il riattamento di quelle preesistenti anche se non espressamente prevista dallo strumento urbanistico quando sia accertata dalla Commissione Edilizia la impossibilità reale di eseguire collegamenti verticali interni e quando nel recupero dei sottotetti sia impossibile la realizzazione di scale interne per la presenza, ai piani sottostanti, di alloggi già funzionalmente ristrutturati prima della adozione della Variante. In ogni caso le scale esterne dovranno avere la dimensione minima necessaria, caratteristiche tipologiche per struttura, materiali e finiture armonizzate con l'ambiente; le nuove costruzioni non dovranno contrastare con i diritti dei terzi.

#### 18)ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Dovranno essere attuati i provvedimenti richiesti dalle disposizioni vigenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.

#### 19)CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI. SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.

Dovranno essere rispettate le Norme vigenti in materia.

#### 20)AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE.

Negli interventi di **ristrutturazione, completamento** e nuovo impianto devono essere ricavati posti **macchina** di proprietà privata nella misura seguente:

- edilizia abitativa: 1 mq/10mc di volume edificato (comprensivo del nuovo e dell'esistente ristrutturato) con un **minimo di un posto macchina** per ogni alloggio, che potrà essere ricavato nel **piano terreno delle** singole unità immobiliari o con il riuso di rustici.
- edilizia commerciale per negozi di prima necessità o per generi di largo e generale consumo = 1 posto macchina per ogni **50 mq.** (o frazione) di superficie di vendita, quando l'**attività** commerciale non occupi **una superficie** di vendita superiore a mq. 150 netti.

Per negozi aventi superficie netta da m. 150 a m. 2.50: un posto **macchina** ogni 40 mq. netti.

Per negozi con superficie netta superiore a mq. 2.50 = un posto **macchina** ogni 25 mq.

- Servizi e attrezzature collettive, banche ed esercizi pubblici:  
un posto macchina ogni trenta mq. di superficie netta utilizzata direttamente per il servizio.

I posti macchina relativi agli esercizi dei servizi collettivi devono per metà essere riservati al pubblico e facilmente accessibili. Nel caso **sia** impossibile reperirli in loco è ammessa la loro localizzazione entro un raggio di ml. 50 dall'ingresso dell'unità funzionale servita.

Quando **sia** dimostrata l'impossibilità di realizzo dei parcheggi richiesti l'Amministrazione, a suo **insindacabile** giudizio, ne può ammettere la **monetizzazione**.

In caso di completamenti o nuovo impianto la quota di parcheggi va computata sull'intera estensione del nuovo intervento e della edilizia preesistente già utilizzata nell'ambito della stessa proprietà.

## 21) EDILIZIA CONVENZIONATA - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

In occasione della formazione del P.P.A. (o altro strumento sostitutivo) il Comune può individuare anche in rapporto ad eventuali contributi pubblici, all'interno degli isolati del Centro Storico, interventi di edilizia residenziale pubblica proporzionati alle richieste, e rispondenti alla legislazione vigente in materia.

## 22) PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE.

### 22/1 -PROGETTI ESECUTIVI

I progetti esecutivi, redatti a cura dei soggetti attuatori degli interventi, **dovranno** contenere:

- 1) Quadro di riferimento comprendente il fabbricato oggetto dell'intervento e tutti i fabbricati compresi nel lotto di proprietà, nonché gli elementi circostanti nel raggio di m. 20 dai confini di proprietà, in scala 1:200.

La **documentazione** richiesta deve comprendere lo stralcio catastale di tutte le unità immobiliari comprese nel cortile, con i nominativi e recapiti dei singoli proprietari.

- 2) Rilievo architettonico redatto nella stessa **scala** del progetto e dotato di:
  - planimetria catastale relativa allo stralcio; indicazione del perimetro della proprietà ed elenco delle proprietà adiacenti;
  - rilievo in scala 1:20 dei dettagli decorativi ed aventi particolare significato architettonico;

- indicazione dei materiali in atto;
  - indicazione delle destinazioni in atto;
  - indicazione dello stato di fatto delle aree libere e delle servitù ivi gravanti;
  - fotografie del fabbricato e dei fabbricati circostanti.
  - indicazioni relative allo stato di conservazione delle varie parti costituenti il fabbricato;
  - indicazioni relative al grado di utilizzo ed al regime di fruizione (se utilizzato dai proprietari o locato).
- 3) Progetto **architettonico** dell'intervento, redatto in scala non inferiore a 1:100, con sviluppo dei particolari decorativi e architettonici in scala 1:20.
  - 4) Il progetto deve **essere** completo di tutte le piante, **sezioni**, prospetti atti ad individuare ogni sua parte. Dovranno essere segnati con colore giallo le demolizioni, con rosso le aggiunte o modifiche.
  - 5) Dovranno **essere** dettagliatamente precisati i materiali che si intende impiegare, i colori degli intonaci e gli elementi strutturali previsti confrontati con quelli preesistenti.
  - 6) Il progetto dovrà comprendere anche tutte le previsioni di sistemazione esterna, gli interventi per l'attuazione dell'assetto urbanistico generale, le infrastrutture esistenti e progettate.
  - 7) Indicazioni circa i tempi di programmazione ed esecuzione degli interventi di recupero relativi all'intera proprietà e non ancora compresi nel progetto presentato.
  - 8) Impegno unilaterale di adesione al consorzio di tutti i proprietari per l'attuazione delle operazioni di assetto generale e sistemazione previste al punto 16.

## 22/2 –ESTENSIONE DEGLI INTERVENTI ALL'AMBITO DEL CORTILE.

Lo strumento urbanistico assume come suo obiettivo l'integrale recupero della edilizia storica, le sistemazioni delle **aree** interne comuni, l'attuazione di tutte le previsioni entro l'arco temporale della sua validità.

A tal fine, pur consentendo anche interventi stralcio sulle singole proprietà o su porzioni di esse, promuove l'estensione del rinnovamento urbano agli interi ambiti-cortile in cui si articola il tessuto del centro storico e che ne costituiscono i nuclei autosufficienti.

A tal fine l'Amministrazione Comunale:

- a) sollecita i soggetti attuatori a presentare progetti di intervento **sufficientemente** estesi ed incisivi in modo da risolvere esaurientemente le situazioni di degrado ed inidoneità abitativa proprie dell'edilizia storica, sulla base delle indicazioni ai punti 5, 10, 14 precedenti per quanto riguarda le opere interne e ai punti 15 e 16 per **quanto** riguarda le infrastrutture comuni e le sistemazioni esterne.
- b) promuove le aggregazioni tra le proprietà al fine di attuare **compiutamente** quanto previsto al precedente par. a), ne predispone le condizioni e avvia le **procedure**:
  - inviando comunicazione di ogni istanza di concessione pervenuta a **tutti** gli altri proprietari catastalmente compresi nell'ambito-cortile richiedendo loro di segnalare entro 30 giorni dalla **comunicazione** l'interesse ad avviare analoga procedura d'intervento ed a partecipare ad iniziative di sistemazione globale di aree.
  - impegnando i primi richiedenti a presentare al momento del rilascio della Concessione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale **si** impegnano **ad** aderire ad eventuale consorzio con gli altri proprietari finalizzato alla **realizzazione** delle sistemazioni esterne.

Dopo che siano compiuti gli interventi sui tre quarti degli immobili del cortile (valutati in base all'imponibile catastale) il Comune subordina ogni residuo rilascio di Concessione alla formazione del predetto consorzio **eventualmente** attivando le procedure dell'art. 46, L.R. 56/77 (Comparti obbligatori).

- c) consente modifiche delle previsioni generali di assetto indicate sulle **tavole** in scala 1:500 soltanto quando **siano** promosse dal consorzio dei proprietari o richieste da Enti

pubblici gestori dei servizi.

- 1 Nelle cartografie di PRGI sono individuati, negli ambiti delle diverse aree, edifici di interesse ambientale.
- 2 In detti edifici sono ammessi solo interventi definiti dalle lettere a) b) c) dell'art. 31 della legge 457/1978; gli interventi dovranno avere caratteristiche analoghe a quanto disposto all'art. 26.5 delle N.A. con applicazione dell'art. 25.5; vengono fatte le seguenti distinzioni:
  - 1) edifici con vincolo di facciata: opere ammesse, limitatamente alla facciata, quelle di cui alla lettera c) art. 31 legge 457/78
  - 2) edifici a vincolo di cortina: ammessa anche ricostruzione ma nella conferma dell'allineamento, del numero dei piani e delle caratteristiche preesistenti.
- 3 Ove vi è vincolo di facciata, per ragioni di pubblica incolumità o per obiettiva necessità tecnica di consolidamento statico, potrà essere consentita demolizione parziale o integrale dell'immobile oggetto dell'intervento; la ricostruzione della facciata dovrà avvenire sulla base degli originali rilievi estetico-dimensionali e nel totale rispetto degli apparati decorativi preesistenti.
- 4 Qualora il vincolo interessi edifici recentemente ristrutturati e/o manomessi, gli interventi di manutenzione, nell'intento di ricreare l'omogeneità di cortina con un idoneo reinserimento nel contesto ambientale, dovranno essere subordinati all'impegno, sottoscritto dal proprietario, di reintegrare materiali, forme e colori conformemente a quanto previsto all'art. 26.5.



## AREE DI RISTRUTTURAZIONE

1 Le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 25 commi 1,2,3.

2 Negli interventi definiti alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 457/78, subordinati al rilascio di concessione semplice, i volumi, le altezze di gronda, i rapporti di copertura e le distanze dalle strade e dai fabbricati non dovranno variare rispetto allo stato di fatto.

3 Sono ammesse *inoltre* operazioni sui volumi esistenti atte a migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici con limitati aumenti di volume (20%) o di superficie utile (25 mq per piano) unicamente allo scopo di permettere migliori condizioni abitative, nonchè di realizzare volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici ed eseguire operazioni di chiusura e/o copertura di scale esterne esistenti:

all. 16g

valgono le norme di cui all'art. 26.4 - 26.5.

- 4 Nelle proprietà caratterizzate da tipologia ad edificio isolato è ammessa la costruzione, anche a confine, di corpi bassi (pertinenze, come autorimesse private ecc.) per una superficie massima di 30 mq lordi, con manto di coppi o similari; altezza massima alla radice della copertura m 2,10.
- 5 La richiesta di autorizzazione e/o concessione per gli interventi di recupero dovrà essere accompagnata da esauriente documentazione dello stato di fatto dell'alloggio e/o dell'edificio interessato all'intervento.
- 6 Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno subordinati a PIANI DI RECUPERO o PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI.
- 7 Viene richiamata la condizione di cui all'art.27.3.
- 8 Le aree residenziali classificate R sulla planimetria 4.17 ed appartenenti alla frazione di Cavagliano, in Comune di Bellinzago, sono da intendersi individuate ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Per gli interventi da effettuarsi in dette aree si richiamano i disposti di cui ai commi 4-5-6 dell'art. 26 con il divieto, per gli edifici con mattoni a vista e finestre riquadrate con modanature in cotto, di realizzare intonaci di qualsiasi tipo.  
Per questi edifici si consente esclusivamente la pulitura della facciata e l'eventuale sostituzione dei materiali deteriorati, con altri analoghi".

## 1 Caratteri generali:

1.1 -aree già interessate da costruzioni e lotti liberi di limitate dimensioni inseriti nel tessuto urbano, distinte in sottozona (B1-B2).

1.2 -in riferimento al comma 2 dell'art. 25 sono fissate le seguenti limitazioni:

gruppo A) Sl massima = 40% della superficie all. 16h  
fondiaria solo con specifica convenzione 16i  
di destinazione d'uso in quanto in  
deroga all'indice di zona e ai limiti di  
Rc; in ogni caso non superiori a 400 mq  
per i quali non verrà computato il  
volume derivante;

gruppo B) da contenere nella volumetria di zona;

gruppo C) da convenzionare anche in deroga agli  
indici di zona;

gruppo D) da contenere nella volumetria di zona  
per le parti fuori terra.

1.3 -sono sempre ammesse ristrutturazioni e opere di recupero di edifici esistenti e di "casseri"; sono altresì ammesse ricostruzioni che confermino i volumi preesistenti *con possibilità di trasposizione degli stessi esclusivamente nei casi di realizzazione di opere che rivestono carattere di pubblica utilità* ma nel rispetto delle altezze e delle distanze fissate per edifici di nuova costruzione secondo le prescrizioni di sottozona, fatte salve le prescrizioni dell'art. 19.7.

1.4 -per gli edifici esistenti, posti a distanza inferiore a quella prescritta di sottozona, sia dai confini, sia da edifici, è consentito il sopralzo di un piano anche lungo il perimetro del fabbricato esistente (art. 18.6);

- 1.5 -le volumetrie pertinenti lotti liberi interclusi e di frangia possono essere conglobate sui lotti limitrofi anche già edificati, con impegnativa di cui all'art. 17.7 interessante anche proprietari diversi;
- 1.6 -nel caso di nuova costruzione o di ricostruzione in zone caratterizzate da edifici "a cortina" è ammessa la costruzione a confine sulle fronti prospicienti spazi pubblici;
- 1.7 -l'A.C. ha la facoltà di concedere interventi atti a formare una armonica continuità dell'impianto complessivo a "cortina" anche in deroga agli indici di zona per quanto riguarda le distanze dai confini e dalle strade.

2 Parametri specifici:

- 2.1 Sottozona B1: caratteristiche degli interventi come art. 26 commi 4,5,6;

If = 1,5 mc/mq

H = 3 piani abitabili fuori terra

Ds = 0,00 m per edifici a cortina  
≥ 3,00 m negli altri casi

Dc = salvo convenzione tra proprietari limitrofi per distanze inferiori o preesistenza di costruzione a confine: 5,00 m minimo

Df = salvo preesistenza a confine per costruzione in aderenza: minimo di m 10,00

Rc = 1/3 della sup. fondiaria

- 2.2 Sottozona B2:

If = 1,0 mc/mq

Altri parametri: come sottozona B1.

- 1 Carattere generale: come art. 29.1
- 2 Parametri specifici:
  - If = 0,8 mc/mq
  - H = 3 piani abitabili fuori terra
  - Ds = 5,00 salvo maggiore prescrizione  
in tavole di PRG.
  - Dc = salvo convenzione tra proprietari limitrofi  
per costruire a confine, o preesistenza per  
costruire in aderenza: 1/2 H con minimo di  
m 5,00
  - Df = salvo preesistenza a confine per costruire in  
aderenza H edificio più alto minimo di m 10,00
  - Rc = 1/3 della sup. fondiaria
- 3 Negli ambiti da assoggettare a Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), individuati nelle Tavole di Azionamento del PRG, gli indici di cui al 2° comma del presente articolo sono territoriali.
- 4 E' facoltà della A.C., in sede di Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) individuare ambiti di intervento da assoggettare a SUE anche ex art.46 LR 56/1977 richiamato all'art. 14.3 delle presenti N.A.
- 5 *Nei ambiti contrassegnati con asterisco (\*) nelle tavole di azionamento di PRG, la procedura di "concessione convenzionata" ai sensi dell'art.49.5 della LR 56/1977 seguirà gli indirizzi di cui al comma 4 dell'art. 31/ter delle presenti N.A.*
- 6 Gli interventi edificatori nell'area a "concessione convenzionata" posta al di là della via Volta, in corrispondenza dell'area PEEP (intervento n°15) dovranno trovare debito riscontro all'interno di un preventivo disegno di sistemazione dell'intero ambito, da assumersi come quadro di riferimento per la successiva progettazione esecutiva.

ZONE C2- RESIDENZIALE DI ESPANSIONE E DI RECUPERO  
STANDARDS URBANISTICI

Art. 31

- 1 Aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) Convenzionati. all. 27
- 2 Sono fatti salvi gli SUE in itinere o già convenzionati in attuazione di PRG precedenti al PRGI.
- 3 La volumetria ammessa dall'indice territoriale deve essere concentrata, ai sensi dell'art. 23 della LR 56/1977, in una superficie fondiaria (Sf) con indice fondiario medio minimo non inferiore a:  
If 1,0 mc/mq all. 3
- 4 Parametri specifici:  
It = 0,8  
H = 3 piani abitabili fuori terra  
Ds = m 10,00 salvo maggiore misura fissata nelle tavole di PRG  
Dc = (distanza dal perimetro di individuazione dello S.U.E.): 1/2 H con min. 5 m  
Df = con edifici esterni al Comparto 10,00 m  
Df = tra edifici interni al Comparto:  
valgono le norme dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2.4.1968 n. 1444  
Rc = 1/3 della sup.fondiaria

5 aree per standards urbanistici a cessione gratuita:  
0,28 mq/mc

aree per standards urbanistici eccedenti la misura minima: secondo tavole di PRG; fino alla presa in consegna da parte del Comune, queste aree devono essere lasciate sgombre e in ordine; possono essere coltivate e recintate a cura degli operatori.

ZONA C3 - COMPARTI ex art. 46 LR 56/1977

Art. 31/bis

(articolo abrogato perché non interessa il PRG di  
Bellinzago ma solo gli altri Comuni del PRGI)

1 Zona C4 - Residenziale di completamento.  
Interventi con concessione semplice

2 Destinazioni: come art. 25 commi 1 e 2

3 Parametri specifici:

If = 0,6 mc/mq

H = 2 piani abitabili fuori terra

Ds = m 5,00

Dc = salvo convenzione tra proprietari limitrofi  
per costruzione a confine o preesistenza di  
costruzione in aderenza:

1/2 H con minimo di m 5,00

Df = minimo m 10,00

Rc = 1/2 della superficie fondiaria.

(...)  
m.uff.

4 Negli ambiti contrassegnati con asterisco (\*)  
m.uff. nelle tavole di azionamento di PRG, la  
procedura di "concessione convenzionata" ai  
sensi dell'art. 49.5 LR 56/1977 seguirà i  
seguenti indirizzi:

- il fondo oggetto di intervento interessato da edificazione ed eventuale area da cedere (standard e strade) va riferito al frazionamento in atto alla data di approvazione del PRGI (29.06.1992);
- gli allineamenti stradali indicati in PRG possono essere traslati ai sensi dell'art. 19.1 delle N.A.;
- qualora un fondo abbia possibilità di accesso diretto da strada esistente ma sia anche interessato da altra strada interna di PRG che può essere realizzata in un secondo tempo in modo unitario con altre proprietà, la convenzione conterrà l'impegno alla futura partecipazione alla realizzazione della stessa;
- gli interventi in fondi interclusi sono condizionati dall'esistenza delle strade di accesso indicate nell'azionamento di PRG.

- nella convenzione potranno essere inseriti, a semplice richiesta dell'A.C. condizioni in ordine al posizionamento dei fabbricati ed alle tipologie costruttive, al fine di armonizzare l'intervento con le costruzioni della Zona e per un corretto inserimento nel contesto dell'ambito.
- Per gli ambiti contrassegnanti con l'obbligo di SUE vale la norma di cui all'art. 30.3.

5 Indipendentemente dalle indicazioni di progetto contenute nella tav. n° 4/13, l'attivazione del comparto residenziale di nuovo impianto previsto nel settore meridionale del concentrico cittadino e costituito dall'insieme delle aree C1 - sue e C4 - sue (ambito n° 13) è assoggettata alla preventiva formazione di un piano esecutivo unitario.

A seguito di uno specifico approfondimento progettuale che favorisca una più ampia e completa correlazione tra lotti edificabili, aree a servizio ed opere infrastrutturali si potrà procedere alla definizione di più strumenti urbanistici esecutivi, previa predisposizione di apposita variante di piano, assunta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77.

## P.R.G. VARIANTE

(in colore **rosso grassetto** sono apportate le integrazioni apportate con la Variante parziale n. 25)

---

### Art. 31 quater - C2 "Aree residenziali miste di riuso e completamento"

1 Definizione

Ambito localizzato tra via Donegani e via Fauser, già dotato di opere di urbanizzazione, sul quali è presente un fabbricato dismesso, oggetto di possibile riuso, con previsione di completamento insediativo a destinazione mista prevalentemente residenziale e servizi.

2 Modalità di attuazione

Attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) convenzionato **o progetto di iniziativa pubblica**

3 Destinazioni d'uso:

rif. art 25 punto 1 e 2 delle Norme di attuazione.

Oltre alla residenza sono ammesse tutte le destinazioni compatibili (servizi alla persona ed artigianato di servizio, pubblici esercizi, terziario ad uso commercio, uffici e studi professionali ecc.) servizi e attrezzature di uso pubblico, da individuarsi preferibilmente ai piano terra degli edifici, prospettanti spazi pubblici.

Dovrà essere garantito un misto di funzioni tra residenza **o servizi pubblici** (prevalente), le funzioni compatibili (massimo 40% della volumetria edificabile ammessa) e lo standard per servizi pubblici **eventualmente richiesto in termini di legge.**

4 Parametri urbanistici

Volumetria ammessa:

a) con riuso del fabbricato: volume esistente con **ampliamento ammesso fino a una volumetria complessiva di 3000 mc**, secondo i criteri di premialità di cui al punto 7 del presente articolo;

b) con demolizione del fabbricato esistente:  $It = 0,60 \text{ mc/mq}$

H = massimo 3 piani abitabili fuori terra

Ds = m 5 salvo maggiore misura fissata nelle tavole di PRG

Dc = (distanza dal perimetro di individuazione dello S.U.E.):  $1/2 H$  con min. 5 m

Df = con edifici esterni al Comparto 10,00 m

Df = tra edifici interni al Comparto: valgono le norme dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2.4.1968 n. 1444

Rc = 1/3 della sup.fondiarria

5 Standard urbanistici (rif. scheda d'ambito urbanistica)

Dovrà essere prevista, senza possibilità di monetizzazione, una dotazione complessiva di aree per servizi pubblici così ripartita:

- servizi per la residenza: minimo 25 mq/ab (parametro 90 mc/ab), art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

- servizi per destinazioni compatibili: art 21 L.R. 56/77 s.m.i. e normative specifiche vigenti.

Le aree a standards dovranno essere individuate con riferimento alla "scheda d'ambito urbanistica", ovvero:

- per la cessione dell'area funzionale al prolungamento della Via Fauser, con possibile richiesta da parte dell'Amministrazione comunale di realizzazione delle opere di urbanizzazione o di accesso all'ambito, in quanto lo stesso risulta già attrezzato lungo la via Donegani;

- per la formazione di un'area a servizi attrezzata (piazza, parcheggio, verde) prospettante la via Donegani con previsione di percorsi e spazi pedonali e a parco urbano, distinti da quelli carrabili;

- e' ammessa la rilocalizzazione anche totale della superficie a parcheggio pubblico esistente lungo la via Donegani (pari a ca 400 mq), in caso sia di ostacolo al disegno degli spazi pubblici e privati previsti all'interno dell'ambito

Sono ammesse modifiche alla perimetrazione delle aree in accordo con l'Amministrazione comunale, senza variazione delle quantità minime ammesse;

6 parametri e prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico (rif. scheda d'ambito ambientale)

La progettazione urbanistico-edilizia dovrà rispettare le seguenti prescrizioni per gli aspetti relativi a:

impianto urbanistico

Gli interventi previsti dovranno evitare compromissioni della qualità del paesaggio urbano e rurale limitrofo, con attenzione alla composizione urbanistica ed architettonica dei nuovi volumi, la valorizzazione delle tipologie insediative, la scelta dei materiali e dei trattamenti cromatici superficiali. A garanzia di un corretto inserimento delle volumetrie nel contesto del margine urbanizzato si richiamano i contenuti dei:

- Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio, approvato con DGR n. 21-9251 del 5 maggio 2003 e pubblicato sul BUR n. 23 del 5 giugno 2003;
- Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

Sia nel caso di recupero del fabbricato esistente, sia in caso di demolizione del fabbricato, il disegno urbanistico dovrà privilegiare l'organizzazione dei volumi e degli spazi privati attorno a spazi centrali di uso pubblico (piazze, aree verdi attrezzate ecc.), con un misto di tipologie edilizie (mono-bifamiliari a uno o due piani f.t.) e a piccola palazzina (massimo tre piani f.t.).

Le diverse tipologie, organizzate con differenti volumi e altezze, garantiscono minor impatto verso il paesaggio rurale e si integrano nel contesto urbano.

Non è ammessa la previsione di viabilità interna privata e la formazione di lotti regolari con esclusiva tipologia a villa singola o a schiera.

Dovrà essere privilegiata la realizzazione di autorimesse interrato o integrate nei corpi principali dei fabbricati per garantire qualità compositiva e favorire l'utilizzazione e la permeabilità delle superfici libere.

caratteri tipologico-compositivi degli edifici

Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: edificio a corpo isolato o in linea, edificio a corpi trasversali, edifici a corte aperta.

Le coperture dovranno prevedere la tipologia a falde con manto in laterizio o simili.

Le facciate dovranno essere realizzate in muratura intonacata od altri materiali compatibili oppure in mattoni faccia vista.

I parapetti e gli elementi di separazione dovranno essere realizzati preferibilmente con elementi metallici a disegno semplice e tradizionale.

Le tinteggiature dovranno essere conformi al contesto paesaggistico tipico ed alle tipologie edilizie della tradizione rurale.

disegno del verde e mitigazioni ambientali

Per la realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata, nella fase di pianificazione esecutiva, un'analisi agronomica per individuare le specie arboreo-arbustive più idonee al contesto, rispettando quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive. In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, occorre prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti

verificando che lo stesso non contenga elementi riproduttivi che possano vegetare ed insediare sul posto, di specie alloctone esotiche.

La progettazione dell'ambito dovrà garantire un parametro di superficie permeabile pari ad almeno 40% della Superficie fondiaria, privilegiando la permeabilità delle aree libere "private" verso il margine agricolo, nel rispetto del parametro previsto e con sistemazione a verde delle aree stesse.

Dovrà essere prevista la sistemazione a verde delle aree perimetrali dell'ambito verso il margine agricolo, per una fascia di almeno 5m, piantumata con essenze autoctone arboree ed arbustive (come prevede la scheda d'ambito ambientale"), che si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità.

Nei piazzali e nei parcheggi, sia privati che pubblici, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, e per i fossi d'infiltrazione, laddove possibile, è reso obbligatorio l'utilizzo di soluzioni progettuali specifiche per le aree pavimentate in modo da garantire permeabilità e parziale inerbimento, individuando il materiale che meglio si adatta al contesto, alle condizioni climatiche del luogo, alla resistenza e solidità, secondo criteri funzionali ed estetici.

Dovrà essere garantito che la progettazione e realizzazione delle opere a verde si sviluppino contestualmente a quelle di edificazione.

L'Amministrazione Comunale dovrà richiedere nella convenzione di attuazione del S.U.E. **o nel caso di intervento di iniziativa pubblica**, opere di compensazione ecologica in attuazione del "Piano del Verde Pubblico" sulle aree dell'ambito denominato "Via Guido Donegani", finalizzate ad interventi di sistemazione del verde per migliorare l'aspetto ecologico dell'ambito.

**Per le sole opere di iniziativa pubblica, l'ambito di intervento delle misure di compensazione ecologica potrà essere individuato anche all'interno del perimetro del lotto di pertinenza, mediante il parametro di 1 mq di area compensata per ogni mq di sedime impermeabilizzato. Gli interventi dovranno conseguire almeno il medesimo valore ecologico delle aree oggetto di trasformazione irreversibile.**

Dovrà essere previsto il monitoraggio delle fasi di intervento a garanzia della realizzazione delle opere stesse.

## 7 parametri e prescrizioni di efficienza energetica e di impianti tecnologici

In termini di efficienza energetica, i nuovi edifici dovranno rispettare la classificazione di tipo A1 o superiore, mentre per l'edificio oggetto di riuso si adotta il criterio di premialità definito dalla L.R. 16/2018 "misure per il Riuso, la riqualificazione dell'edificato e la Rigenerazione Urbana" e relativa D.G.R. n. 43-7891/2018 di "Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della L.R. 16/2018 s.m.i., ovvero:

- in caso di interventi sul fabbricato oggetto di riuso con miglioramento del parametro di prestazione energetica globale non rinnovabile EP, si applica l'ampliamento **fino ad un massimo di 3000 mc** con le percentuali di cui alla tabella (Allegato A).

Classe energetica	Miglioramento
A4	0%
A3	0%
A2	0%
A1	0%
B	5%
C	10%
D	15%
E	20%
F	25%
G	30%

La disposizione dei volumi di nuova costruzione dovrà essere definita in funzione al più favorevole utilizzo di energia solare. Nelle scelte progettuali si dovrà porre attenzione al trattamento delle superfici esterne ed alla progettazione dell'involucro dell'edificio per la

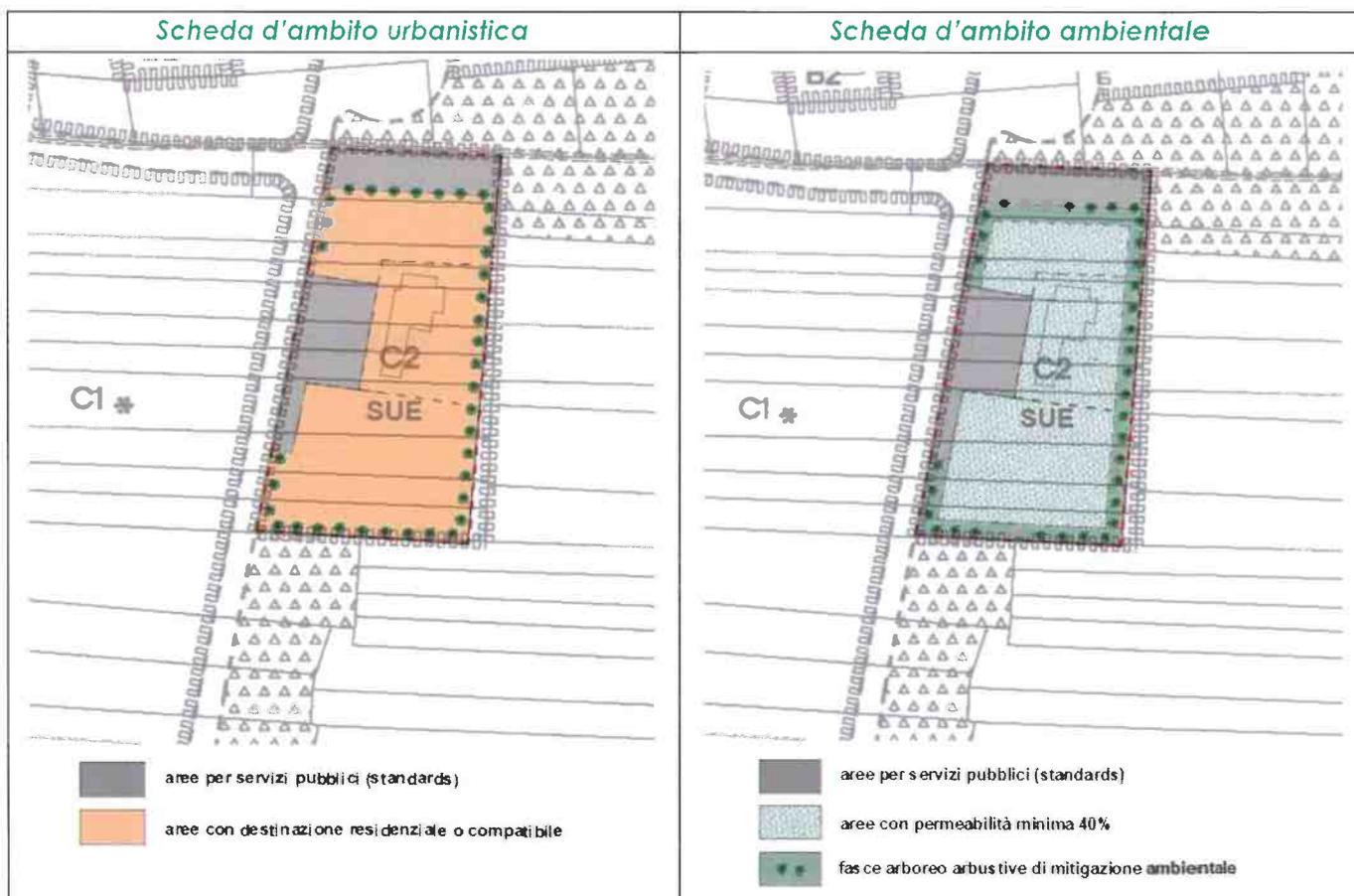
regolazione del microclima, evitando gli effetti negativi del surriscaldamento e garantendo il massimo comfort abitativo.

Per il contenimento dell'inquinamento luminoso derivato dagli impianti di illuminazione pubblica è obbligatorio l'utilizzo di lampade a basso consumo.

Si dovranno privilegiare impianti di recupero delle acque meteoriche per usi non domestici (da utilizzare ad esempio per subirrigazione), integrati da sistemi di dispersione nel suolo e produrre un'adeguata documentazione idrogeologica che attesti l'efficacia del sistema di smaltimento e dispersione al fine di tutelare la falda acquifera. **In assenza di specifiche indicazioni, in applicazione del principio di precauzione, è opportuno fare riferimento alle Norme tecniche generali di cui all'allegato 5 della "Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.1977", garantendo le previste differenza di quota tra il fondo dei sistemi disperdenti e il massimo livello della falda**

8 Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella Relazione geologico-tecnica, nella Relazione Acustica, parte integrante degli elaborati di Variante

9 Schede d'ambito



- 1 Aree individuate per PIANI DI ZONA (o Piani per Edilizia Economica e Popolare) vigenti o di previsione, di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive integrazioni e modificazioni. all. 10
- 2 Il contenuto e il procedimento di formazione dei PIANI DI ZONA (PZ) sono regolati dalle leggi in vigore.
- 3 Le previsioni e le normative contenute nei PZ confermati nel PRG rimangono in vigore per il periodo di validità degli stessi.
- 4 Il PRG, con la facoltà di cui all'art. 12.8 della LR 56/1977, prefigura aree nelle quali, con le procedure di legge, verrà applicato il Piano di Zona, con atto successivo e autonomo.
- Parametri del Piano di Zona:
- |              |           |
|--------------|-----------|
| It massimo = | 1,3 mc/mq |
| If massimo = | 2,0 mc/mq |
- 5 Altri parametri: come art. 31
- 6 In sede di PPA l'intervento può essere realizzato con l'applicazione dell'art. 8 attribuendo una percentuale volumetrica alla Edilizia Privata (di pertinenza delle proprietà incluse nel Comparto e/o vincolate a standards urbanistici) nella misura massima di cui al precedente art. 31/bis.1.
- 7 Nei PZ la quota supplementare per attrezzature commerciali è definita in max mq 400/ha.

- 1 Destinazione d'uso: di norma a verde piantumato, giardini annessi a residenza (o a produttivo); sono ammessi servizi quali: volumi tecnici, ricoveri auto, serre e magazzini per attrezzature necessarie alla manutenzione del verde, nel limite di 1/10 della superficie libera.
- 2 Edificabilità: le costruzioni esistenti possono avere un incremento volumetrico fino alla saturazione dell'indice di 0,3 mc/mq o fino al massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione del PRGI qualora tale indice risultasse saturato: sono comunque sempre possibili 25 mq Su di incremento.
- 3 Nelle aree a verde privato di pertinenza a insediamenti produttivi è ammessa la costruzione di portineria o servizio di sorveglianza di Su massima di mq 60, nonché di un alloggio per personale di custodia di Su massima di mq 95, realizzati in un solo piano fuori terra.
- 4 Nelle aree a verde privato vincolato sono ammesse attrezzature sportive scoperte (piscine, tennis, minigolf, bocce, ecc.) nelle misure massime di cui all'art. 24.7 nel rispetto sostanziale delle piantumazioni esistenti.
- 5 In caso di ricostruzione si riconfermano i volumi esistenti con un aumento massimo del 20%.  
Altri parametri come zona C1.

**COMPLETAMENTO**

- 1 Destinazioni d'uso specifiche:  
edifici e attrezzature di carattere industriale e artigianale con obbligo di adozione e continua attivazione di idonei impianti di depurazione la cui dotazione ed efficacia devono essere certificate tramite idonea documentazione ad ogni cambio di attività e/o lavorazione e comunque almeno ogni due anni pena la revoca dell'agibilità delle strutture.  
Attrezzature di tipo terziario - direzionale.
  
- 2 Per le attività già insediate la mancata attivazione delle misure antinquinamento di cui al precedente comma entro un anno dalla data di approvazione del presente P.R.G.I., porterà alla revoca dell'agibilità delle strutture ed escluderà la possibilità di ottenere qualsiasi autorizzazione o concessione edilizia sull'area o immobile su di essa esistente a meno di quelle giudicate necessarie alla messa in atto delle misure antinquinamento.
  
- 3 E' in ogni caso esclusa la continuazione o il nuovo impianto di attività nocive e/o moleste se non predisposte di ogni adeguato accorgimento tecnologico antinquinamento, nel pieno rispetto delle norme nazionali e regionali, per la tutela della salute.

- 4 Destinazioni d'uso consentite:  
magazzini, depositi, rimesse, negozi, aule e mense;  
attrezzature ricettive (alberghi), ristoranti e  
stazioni di servizio; sono consentite abitazioni  
per gli addetti, in misura non superiore a 900 mc  
per complessi di Sf superiore a mq 3.000  
(If residenziale = 0,3 mc/mq); in ogni caso è data  
garanzia di un alloggio con Su non superiore a  
mq 100: gli alloggi o l'alloggio non possono essere  
costruiti senza l'aggregazione dell'attività  
specificata.
- 5 Indice di fabbricabilità fondiaria massima  
anche su piani differenziati, comprese le  
aree cedute per ampliamento o costruzione  
di nuove strade: 1 mq/mq
- 6 Superficie massima copribile riferita al  
fondo, comprese le aree cedute per  
ampliamento o costruzione di nuove strade: 60%
- 7 Altezza massima: due piani fuori terra, esclusi  
impianti tecnologici; per palazzi con uffici e  
ricettivi l'altezza può essere di 4 piani fuori  
terra. Sono fatti salvi i poteri di deroga di cui  
all'art. 41 quater della legge 1150/1942.
- 8 Dc - tra lotti contigui di uguale destinazione =  
0,00 m o  $\geq$  5,00 m salvo convenzione tra i  
proprietari per distanze intermedie.  
- tra lotti contigui a diversa destinazione  
 $\geq$  5,00 m salvo convenzione tra proprietari per  
costruire a confine o a distanze intermedie, o  
preesistenza a confine.

- 9 Distacco dei nuovi edifici dagli allineamenti stradali (salvo diversa indicazione di PRG) e con fascia di piantumazione di cui all'art. 24: 10,00 m
- 10 Per nuovi insediamenti produttivi o porzioni in ampliamento dell'esistente:  
superficie per parcheggi e verde 10% Sf  
per nuovi insediamenti commerciali o del terziario, o porzioni in ampliamento dell'esistente:  
superficie per parcheggi e verde 80% S1  
almeno il 50% di dette superfici, saranno riservate ai parcheggi.
- 11 La concessione edilizia in zone D1b è condizionata alla presentazione di progetto planivolumetrico di tutta l'area di proprietà con la specifica indicazione di accessi e servizi.

- 1 Obbligo di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ad eccezione di ampliamenti di edifici produttivi nella misura limite di  $S_1 = 50\%$  dell'esistente fino a un massimo di mq 700.
- 2 Destinazione d'uso specifica: come art. 34
- 3 Destinazione d'uso consentite: come art. 34
- 4 Superficie lorda utilizzabile con costruzione anche su piani differenziati:  $It = 0,8$  mq/mq
- 5 Aree interne al perimetro dello SUE da produrre per urbanizzazioni secondarie (50%) e per parcheggi pubblici (50%):  
20% della  $S_t$   
per Commercio e terziario, suddette aree: 100% della  $S_1$
- 6 Aree interne al perimetro dello SUE da riservare ad artigianato di cui all'art. 9.2 10% della  $S_f$
- 7 Superficie massima copribile riferita alla  $S_f$  risultante, comprendente l'area per la realizzazione di strade: 50% della  $S_t$
- 8 Altezza massima: 2 piani fuori terra, esclusi impianti tecnologici; per palazzi d'uffici e ricettivi l'altezza può essere di 4 piani fuori terra. Sono fatti salvi poteri di deroga di cui al l'art. 41 quater della legge 1150/1942.

- 9    Distacco dai confini del Comparto                    10,00 m  
      Distacco da altre Zone D                            5,00 m  
      salvo convenzione tra proprietari per costruzione a  
      confine.
- 10   Distacco dagli allineamenti stradali mediante  
      fascia di piantumazione con le caratteristiche  
      fissate all'art. 24: come da indicazione di PRG con  
      minimo di    10,00 m

- 1 Zone CY:
  - 1.1 zone destinate a centri sportivi polivalenti di iniziativa privata: soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (SUE).
  - 1.2 Sono ammesse attrezzature di servizio pertinenti le specifiche attività sportive da quantificarsi in sede di SUE con un massimo di  $S1 = 1/10$  Sf
  - 1.3 Nel singolo Comparto sono consentite attrezzature comunitarie (Club-house) in misura massima di 100 mq/ha e non superiori a complessivi mq 500 di superficie lorda, nonchè alloggi per custodi e portineria della Su massima di 120 mq ciascuno; gli edifici già esistenti devono essere computati negli indici di fabbricabilità stabilita; sono ammesse una tantum, se l'indice è saturo alla data di adozione del PRGI, mq 100 per attrezzature specifiche al servizio dell'attività sportiva (spogliatoi, servizi, depositi ecc.).
  - 1.4 Altezza massima delle costruzioni: 2 piani fuori terra.
  - 1.5 Distanza minima delle costruzioni da confine con terzi e da sedi stradali se all'esterno dei centri edificati così come disposto dal D.M. 1/4/1968 n. 1404: 20,00 m
- 2 Zona CX:
  - 2.1 zona destinata a centro sportivo polivalente di iniziativa pubblica soggetta a SUE.
  - 2.2 Intervento pianificatorio con condizioni analoghe a quanto definito negli articoli 8-31.3 e 31.4 ma con  $I_t = 0,2$  mc/mq di pertinenza dalla Edilizia Privata.
  - 2.3 La superficie residua verrà utilizzata per attrezzature sportive polifunzionali di carattere intercomunale.

- 3 Zone CZ:
- 3.1 zone idonee per attività estrattiva: si fa richiamo alla legislazione vigente (LR 69/1978). all. 29
- 3.2 Destinazione d'uso specifica: attrezzature ed edifici di carattere industriale al servizio dell'attività di coltivazione dei giacimenti di cave e torbiere.
- 3.3 Destinazioni d'uso consentite: magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, mense abitazioni per il personale di custodia e/o proprietario, comunque attinenti e conseguenti alle attività estrattive.
- 3.4 Parametri: superficie massima copribile riferita al fondo interessato: 1/30 sup.fond.  
altezza massima: 2 piani fuori terra con altezza massima: 8,00 m  
cubatura massima ammessa per abitazioni di custodia: 900 mc  
distanza dell'edificazione dai confini: 5,00 m  
distanza dell'edificazione da altri fabbricati e dalle strade se all'esterne dei centri edificati così come disposto dal D.M.1/4/1968 n.1404: 20,00 m
- 3.5 La concessione relativa agli interventi di coltivazione e di nuova costruzione è subordinata a convenzione tra Amministrazione Comunale ed Operatore che fissi le opere di sistemazione dell'area da eseguire a giacimento esaurito o a cessazione dell'attività, nonché le modalità di esecuzione delle stesse da parte dei diretti interessati; ove indicato dal PRGI con destinazione a Zona F, la Convenzione prevederà anche la cessione delle aree fissandone i tempi.

- 3.6 La convenzione a cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie per gli interventi di nuova costruzione, dovrà altresì garantire che gli edifici da realizzare siano destinati al servizio dell'attività estrattiva; la convenzione dovrà prevedere anche la destinazione futura dell'area e degli edifici ad esaurimento della funzione estrattiva, in armonia con obiettivi di recupero ambientale.
- 3.7 Anche per cave già autorizzate, con il loro esaurimento la destinazione è a standard urbanistici per verde attrezzato e sport, con cessione gratuita al Comune o assoggettamento a uso pubblico purchè non in contrasto con atti convenzionali precedentemente stipulati.
- 4 Zona CW:
- 4.1 zona riservata a sede logistica di circhi viaggianti.
- 4.2 Sono ammesse strutture di ricovero e servizio, da quantificare e qualificare in sede di convenzione.

modifica  
d'ufficio

- 1 Destinazioni d'uso: è concesso il mantenimento nonchè la ristrutturazione e nuova costruzione di fabbricati rurali a uso di abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni e imprenditori agricoli purchè non possessori di abitazioni in altra località del territorio comunale; è sempre ammesso il mantenimento nonchè la ristrutturazione dei preesistenti fabbricati rurali, ad uso abitazione; è altresì concesso il mantenimento, la ristrutturazione di attrezzature (magazzini, depositi, silos, ricoveri per attrezzi e macchine agricole).

all. 20

- 2 E' esclusa l'edificazione o l'ampliamento di attrezzature adibite a zootecnia e/o a lavorazione nocive o moleste.

- 3 Prescrizioni particolari:

H = 3 piani fuori terra per nuova costruzione o ricostruzione

Rc = 40% della Sf con convenzione di destinazione d'uso per l'applicazione dell'art. 9 L. 10/1977

Ds = per nuove costruzioni 5,00 m

viene confermato il volume esistente anche se supera l'indice di zona; alla eventuale saturazione dell'indice di zona non concorrono nuovi edifici destinati a magazzini, silos, depositi di attrezzi e macchine agricole solo se di superficie contenuta in mq 300.

4 Ove l'individuazione dell'attività rurale sia limitata a edifici, gli interventi permessi saranno quelli di manutenzione nonché di ristrutturazione.

5 La preesistenza di stalle per l'allevamento di bovini ed equini sarà consentita fino alla cessazione dell'attività e su tali strutture saranno permessi interventi di cui alle lettere a) b) c) d) Legge 457/78 art. 31; valgono le norme di ammissibilità di cui all'art. 25.3

all. 14d-1  
14p

6 Altri parametri: per gli altri parametri si farà riferimento a quelli della zona urbanistica in cui si trovano localizzati gli edifici oggetto del presente articolo.

- 1 Zone a pascolo, baragge, prato, seminativo, coltivazione industriale del legno, colture specializzate, vigne e frutteti; colture orticole e floricole, aziende agricole, allevamenti, itticultore, attrezzature relative.
- 2 Gli interventi e gli indici di edificabilità residenziale massima sono normati dalla legge regionale 56/1977 all'art. 25 comma 12. all. 20
- 3 Non sono ammesse nuove localizzazioni di stalle e allevamenti a meno di 100 m dal limite delle zone destinate alla residenza e al settore produttivo dal PRGI (zone A-B-C-D) e a meno di m 20,00 dalla residenza del conduttore agricolo.
- 3bis In caso di preesistenza oggetto di contribuzione per incentivazione al miglioramento agrario, possono essere realizzate nuove stalle in sostituzione delle esistenti a distanza inferiore a m 100, e comunque a non meno di m 30 dalle zone residenziali e produttive, e fatte salve le altre disposizioni in materia di igiene e sanità.
- 4 Per impianti zootecnici esistenti in zona agricola a meno delle distanze di cui al precedente comma, sono permessi interventi di manutenzione e ampliamento (max 30%) di direzione opposta alla residenza.
- 5.1 Altezza massima degli edifici: 2 piani fuori terra.
- 5.2 Distanza dal ciglio stradale (cfr. art. 19), fatte salve le distanze minime a protezione dei nastri stradali previste dal D.M. 1404/68, e dai confini: min. 5 m

- 6 Nei poderi condotti a vigneto, frutteto, orto e apicoltura da operatori diversi da quelli previsti alla lettera a) dell'art. 9 della legge 10/1977 sono ammessi gli interventi di cui al seguente comma 7. all. 1d
- 7 Nelle aree di cui sopra è ammessa la costruzione di nuove strutture e/o il recupero di quelle esistenti al fine di dotare i fondi di un adeguato ricovero per attrezzi: per nuove costruzioni *esclusivamente in legno* il limite è posto in  $Sc = 6,00$  mq a un piano fuori terra per ogni fondo (minimo di 1.500 mq); nel caso di più fondi contigui appartenenti alla medesima proprietà è ammessa la nuova edificazione di una sola struttura; caratteristiche particolari: altezza massima all'imposta della copertura m 2,00 e, al colmo m 3,00.
- 8 Nelle zone agricole viene concessa una volumetria supplementare del 30% dell'indice di zona per adeguamento della residenza ai fini dell'*agriturismo*, anche per recupero di "casseri", previo impegno di cui all'art. 25 lettera a) della LR 56/1977. all. 31

- 9 Per le attrezzature agricole di cui all'art. 25 comma 2g della LR 56/1977 gli indici di edificabilità massima sono:
- Sl = 10% dell'intera superficie aziendale o la sommatoria delle superfici aziendali dei soci quando si abbiano forme associate.
- Sl = 40% del fondo per serre.
- If = 0,06 mc/mq per residenza annessa ad allevamento "senza terra".
- 10 Le aree destinate alle infrastrutture di cui all'art. 25 comma 2 lett. h saranno individuate di volta in volta in base alle richieste di singoli o cooperative o associazioni operanti in agricoltura, con deliberazione del C.C., senza che questa costituisca variante al PRG e nei limiti di superficie libera di cui all'art. 25 comma 2 L.R. 56/77 s.m.i. (2/3 sup. del lotto).
- 11 Per edifici rurali residenziali esistenti e con volumetria satura alla data di adozione del PRGI, è ammesso una tantum l'incremento massimo del 20%.
- 12 Sono ammessi interventi come all'art. 27 comma 3.
- 13 Sono ammessi nuovi interventi residenziali ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 L.R. 56/1977, in sostituzione di alloggi insalubri o fatiscenti, previa impegnativa di loro demolizione o destinazione ad attrezzature per la conduzione dell'azienda agricola una volta terminato il nuovo intervento.
- 14 Le limitazioni di proprietà in zona agricola saranno realizzate con paletti (h max m 1,70) e traversi in legno e/o siepi a mascheratura di eventuali reti.

- 1 Nelle aree di cui all'art. 38, nel caso di cessazione di attività da parte dei conduttori di aziende agricole o da parte di coltivatori diretti per cause contemplate al comma 10 dell'art. 25 LR 56/1977, sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso degli impianti e di ogni edificio esistente al fine del loro riutilizzo a scopi artigianali non nocivi o di stoccaggio di prodotti e sostanze non nocive al servizio di attività produttiva, e a residenza. all. 20
  
- 2 Il cambio di destinazione delle strutture in oggetto avverrà mediante delibera del C.C. senza che ciò comporti procedure di Variante del PRG. all. 14p
  
- 3 Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso saranno unicamente quelli di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 31 della legge 457/78.
  
- 4 Per quanto concerne la metodologia degli interventi, devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 26.4 - 26.5 - 26.6 - 26.8 - 26.12 - 27.3.
  
- 5 E' sempre ammesso il recupero dei volumi inutilizzati e delle tettoie chiuse su tre lati e dei "casseri" esistenti sia per fini residenziali sia per usi compatibili di cui all'articolo 25.

- 1 Per edifici esistenti in zona agricola ma utilizzati per attività produttive extraagricole, viene confermata la attuale destinazione d'uso.
- 2 Sono concessi ampliamenti *una tantum* in misura non superiore al 50% della Sc per impianti fino ad attuali mq 1000, e ampliamenti fino a 500 mq per impianti con attuale Sc  $\leq$  1000 mq; in ogni caso la Sc non potrà eccedere il 50% della superficie di pertinenza e la costruzione in ampliamento dovrà avere un solo piano fuori terra; in ogni caso è data garanzia di un alloggio con Su non superiore a mq 100.
- 3 Il PRGI individua gli edifici propri ed impropri in zona E ma non le singole unità immobiliari frazionate negli stessi: in sede di presentazione di singoli progetti, l'A.C. dovrà essere documentata su eventuali unità immobiliari da considerare a tutti gli effetti come appartenenti alla Zona E.

IN ZONA E

- 1 Vengono confermate le attuali destinazioni d'uso (cfr. art. 25)
- 2 Sono ammesse attrezzature complementari quali magazzini, depositi e ricoveri mezzi e automezzi.
- 3 Con dimensioni commisurate allo stretto fabbisogno familiare sono permessi il mantenimento e la nuova costruzione di attrezzature adibite all'avicoltura e alla cunicoltura.
- 4 E' ammesso il sopralzo e l'ampliamento di edifici uni/bifamiliari nella misura di 95 mq Su o del 20% del volume esistente.
- 5 E' ammesso il recupero dei volumi inutilizzati esistenti sia per fini residenziali sia per usi compatibili di cui all'art. 25.
- 6 Sono ammesse attrezzature di cui al precedente comma 2 all'esterno degli edifici nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari a 1/5 della superficie libera del lotto e con le caratteristiche di cui all'art. 22.9
- 7 Per quanto concerne la metodologia di intervento su edifici già agricoli devono essere rispettate le prescrizioni dell'art.26 commi 4-5-7-8-12 art. 22.8 e 9.

CAPITOLO V

ATTREZZATURE PUBBLICHE

- 1 Aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, pubbliche (di iniziativa pubblica o assoggettate a uso pubblico ai sensi dell'ultimo comma art. 21 LR/56/1977) o collettive (di interesse pubblico su iniziativa di Enti istituzionalmente competenti), a livello comunale, distinte in: all. 21
- ▲ istruzione - scuole materne e dell'obbligo
  - attrezzature sociali - amministrative, culto, assistenza, sanitarie, culturali, servizi ecc.
  - ◆ verde - parco urbano, gioco, sport
  - P parcheggi pubblici
- 2 Sulle aree di interesse pubblico o collettivo destinate alla istruzione e alle attrezzature sociali è ammessa una volumetria di 3 mc/mq; sono fatti salvi i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater legge 1150/42; sulle altre aree sono ammesse attrezzature pertinenti alla funzione specifica. all. 22
- 3 Sono fatte salve le facoltà di deroga di cui all'art. 41 quater della legge 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni.
- 4 Destinazioni d'uso consentite: abitazioni per il personale di custodia o per convivenze relative alle specifiche funzioni.
- 5 L'A.C. nell'ambito degli SUE e/o di specifiche convenzioni, può traslare all'interno degli ambiti e meglio localizzare le aree di interesse pubblico mantenendo costanti le relative superfici previste dal PRGI.

- 6 In sede di singoli PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE l'A.C. distribuirà le quantità e le funzioni - ove non specificatamente individuato dal PRGI - secondo i rapporti stabiliti dall'art. 21 della LR 56/1977 relative alle zone residenziali.
- 7 Nelle aree destinate o da destinarsi a parcheggio pubblico, gioco e verde, sono realizzabili autorimesse private interrate o seminterrate purchè venga assoggettata a uso pubblico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 LR 56/1977, l'area soprastante, con obbligo di manutenzione a carico dei privati.
- 8 Nelle zone di cui al titolo possono essere realizzati passaggi pedonali e carrai ad uso di lotti interclusi di proprietà privata.
- 9 Gli edifici privati devono distare dalle zone di cui al titolo almeno m 2,00, salvo diversa pattuizione in sede di convenzione con il Comune e salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici.
- 10 Piccoli edifici monopiano al servizio di aree pubbliche attrezzate, con fronte non superiore a 5 metri, non costituiscono riferimento ai fini delle distanze tra pareti finestrate.

## (INTERCOMUNALE)

(zona F del DM 2.4.1968 n. 1444)

- 1 Il PRGI, in funzione della popolazione complessiva prevista, assicura la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, quantitativamente e qualitativamente definite dall'art. 22 della LR 56/1977. all. 23
- 2 Valgono le norme di cui all'art. 42 commi 2.3.4.8
- 3 Nelle Zone F individuate dal PRGI, con funzione di parco comprensoriale, rientrano le aree ricomprese nel PARCO DEL TICINO.
- 4 Le aree destinate a coltivazione di cave e a successiva utilizzazione a standards urbanistici, in base ad apposita convenzione potranno essere cedute o asservite a uso pubblico al termine della coltivazione, con sistemazione dell'area secondo progetto di cui all'art. 5 comma 2b della LR 69/1978. all. 29b
- 5 Le aree di cui al titolo con destinazione a verde comprensoriale non beneficiano delle condizioni di cui all'art. 7 delle presenti N.A.

- 1 Sono confermate le destinazioni d'uso ove sono impianti tecnologici, con relativi edifici di servizi, di pubblico interesse (impianti di acquedotto, di gasdotto, impianti ENEL, SIP ecc.).
- 2 Le cabine, opere di urbanizzazione primaria come le reti di distribuzione, non costituiscono organismo costruttivo ai fini delle distanze dai confini e da edifici, nonchè ai fini volumetrici e di rispetto stradale.
- 3 Nelle fasce di servitù di elettrodotto di cui al T.U. 1775/1933, se vi è vincolo di inedificabilità, si riconosce agli effetti urbanistici il relativo indice di edificabilità di Zona; altrettanto dicasi per servitù di gasdotto.
- 4 Le opere di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51 LR 56/1977 possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate.
- 5 Per le opere dello Stato e di Enti parastatali e SIP si richiamano le norme in vigore.
- 6 Per le opere relative all'installazione o trasferimenti di impianti e antenne per teleradiocomunicazioni, si applicano i disposti dell'art. 91 septies della LR 56/1977 s.m.i.

all. 24

- 1 Fasce di rispetto e protezione di zone cinematiche:
- 1.1 profondità desumibile dalla cartografia di PRGI per quanto riguarda nastri stradali, svincoli e incroci relativi ad arterie maggiori; all. 25  
profondità di zona di rispetto secondo DM 1444/1968 per le altre strade;  
all'esterno delle aree urbane di PRGI, le fasce di rispetto in zone agricole sono di m 20 per lato alle strade comunali, e provinciali; m 30 per lato per le strade statali.
- 1.2 Per gli edifici esistenti in queste fasce di rispetto, sono ammesse opere di manutenzione.
- 1.3 Sono ammessi impianti per la distribuzione del carburante con annessi servizi specifici.
- 1.4 Sono ammesse recinzioni come art. 24; queste dovranno distare dalle strade statali almeno m 5,00 dal ciglio delle stesse o misure inferiori se concesse dall'ANAS.
- 1.5 Gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto, potranno essere ampliati una tantum del 20% del volume esistente sul lato opposto a quello dell'infrastruttura;  
sono ammessi al p.t. portici perimetrali di m 3 se a distanza non inferiore a m 10 dal ciglio strada.
- 1.6 Per le grandi infrastrutture da realizzare, la fascia di rispetto verrà aggiornata in sede di progetto o annullata qualora l'opera venisse realizzata altrove.
- 1.7 Nelle fasce di rispetto sono vietate nuove costruzioni, salvo quanto disposto ai commi precedenti.

- 2 Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto
- 2.1 Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato, ivi compreso il previsto raddoppio della linea Alessandria-Arona. all. 25e  
25f
- 2.2 Profondità della fascia di rispetto: m 30 dalla rotaia più vicina, salvo deroghe ammesse dall'Ente FF.SS., come da art. 49 DPR 11.7.1980 n. 753, entro cui non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art. 27 comma 4 LR 56/77 s.m.i.) L'esecuzione delle opere nell'ambito delle proprietà ferroviarie è normata dall'art. 25 comma 2 e seguenti della legge 17.5.85 n. 210. all. 25g
- 2.3 Per edifici ricadenti in queste fasce di rispetto sono ammesse opere di manutenzione.
- 2.4 Per edifici rurali residenziali: come al comma 1.5.

- 3 Fasce di rispetto a protezione dei canali
- 3.1 Profondità: 25 m dal piede dell'argine maestro all. 25e
- 3.2 Per edifici ricadenti in queste fasce di rispetto sono ammesse opere di manutenzione.
- 3.3 Per edifici rurali residenziali: come al comma 1.5

4 Zone di rispetto cimiteriale

4.1 Nelle zone di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti. all. 25e

Sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

4.2 Si ribadisce che tale zona, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di PRGI, è fissata nella misura di m 150.

Eventuali riduzioni di dette fasce, approvate nelle forme di legge (secondo quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 16 URE del 9.12.1987 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori") saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante di PRGI.

- 1 Vincolo idrogeologico all. 25e
- 1.1 Nelle aree interessate dall'esistente vincolo idrogeologico di cui al RD 30.12.1923 n. 3267, vale quanto disposto dall'art. 30 della LR 56/1977.
- 2 Aree di vincolo aeronautico (Tav.1.6)
- Nelle aree soggette a vincolo aeronautico e fino a 15 Km di distanza dal sedime aeroportuale dovranno essere rispettati i parametri di cui alla legge 58/63. all. 25h
- Gli impianti e i manufatti in genere il cui sito di installazione ricade in aree distanti almeno 15 km dal più vicino aeroporto e la cui altezza dal piano di campagna è superiore a 150 m, devono essere sottoposti a preventiva istruttoria autorizzativa da parte della D.G.A.C. (Direzione Generale Aviazione Civile).
- 3 Parco del Ticino
- 3.1 Tutti gli interventi nelle aree ricadenti nel perimetro del PARCO DEL TICINO sono normati dalle NTA del Piano dell'Area del Parco approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 839 - 2194 del 21.2.1985 all. 33
- 3.2 Nell'ambito di insediamenti produttivi esistenti, ogni intervento ammesso dalle norme di Zona sarà concesso previa acquisizione di parere vincolante del Consorzio del Parco del Ticino.
- 3.3 Anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche sono comunque fatte salve le individuazioni dei parametri di tutte le aree contenute nel Piano del Parco approvato con D.C.R. n. 839-2194 del 21.2.1985.

4 Vincolo paesaggistico

- 4.1 Nelle zone di vincolo paesaggistico sono vietate costruzioni di nuovi edifici .
- 4.2 Per gli edifici esistenti valgono le norme di cui all'art. 33.
- 4.3 Sono ammessi interventi di carattere pubblico e/o collettivo intesi alla fruizione come verde attrezzato.
- 4.4 *Nelle zone di acclivio collinare non sono ammessi tagli "a raso" dell'impianto arboreo e opere di terrazzamento, di recinzione o altro che alterino la conformazione naturale dei luoghi.*

5 Zone di interesse archeologico

Zone che, pur non essendo soggette a specifico vincolo ex lege 1089/1939, per avvenuti ritrovamenti di reperti investono interesse archeologico.

In queste zone evidenziate nelle tavole di P.R.G.I., ed in tutte le aree individuate come centri storici, le concessioni e le autorizzazioni che comportano scavi devono ottenere preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Torino, che impartirà istruzioni in merito nei termini della legge 241/1990.

6 Zone di vincolo dei depuratori

In queste zone è vietata qualsiasi edificazione non attinente all'attività specifica, ai sensi dell'art. 27 comma 7 della LR 56/77; dette zone vanno piantumate con colture arboree di essenze autoctone.

7 Zone di vincolo dei pozzi idropotabili

(art. 6 D.P.R. 236 del 24.6.88)

In queste zone, desumibili dalla cartografia di P.R.G.I. e, per nuovi insediamenti nel raggio di m. 200 dai pozzi esistenti, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

E' vietato l'insediamento di pozzi perdenti e, per quelli esistenti, si dovranno adottare misure per il loro allontanamento o eliminazione.

E' vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso potabile nel raggio di m. 200 dalle attività di cui alle lettere a) f) g) h) i) l) del presente comma.

Eventuali fognature dovranno essere a perfetta tenuta stagna (secondo le normative tecniche vigenti), che garantiscano il passaggio dei liquami senza che vi sia alcuna possibilità di contatto con il terreno circostante.

8 ZONE A RISCHIO GEOLOGICO

8.1 Vincolo di inedificabilità

In queste zone non sono ammesse edificazioni, ma unicamente opere di bonifica (piantumazioni, ripari, regimazione delle acque ecc.) e strade non a mezza costa.

8.2 Zone ad edificabilità condizionata

In queste zone sono ammesse nuove costruzioni e l'ampliamento delle costruzioni esistenti, previa indagini geologiche particolareggiate previste dal D.M. 11.3.88 contenente le indicazioni necessarie alle eventuali opere di sistemazione.

all. 25g

8.3 Al momento del rilascio di qualsiasi concessione edilizia dovrà essere verificato prioritariamente il vincolo di edificabilità esistente sull'area; la stessa concessione dovrà essere subordinata inoltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni delle indagini geomorfologiche e geologico-tecniche del P.R.G.I.

- 1 Le VARIANTI del PRGI, ai sensi dell'art. 17 della LR 56/1977, qualora riguardino il territorio di un solo Comune consorziato, possono essere formate, adottate e pubblicate dal Comune interessato, previa informazione al Consorzio del PRGI e recepimento di Deliberazione di parere da parte dello stesso.
- all. 26

NORME TRANSITORIE

Art. 48

- 1 Nelle more di salvaguardia del PRG valgono le norme di cui all'art. 85 della L.R. 56/1977 come interpretazione della LR 13/1986 all. 32a.b

- 1 Fanno parte integrante della presente Normativa di PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE:
- 1) la Relazione
  - 2) l'allegato alle N.A. del PRG
  - 3) le planimetrie generali e particolari del territorio intercomunale nei rapporti 1/10.000 e 1/5.000
  - 4) le planimetrie di azzonamento urbano nel rapporto non inferiore a 1/2.000
  - 5) le planimetrie di indagine
  - 6) le relazioni geologico-tecniche e le relative planimetrie.
- 2 Per quanto non è stato inserito nelle presenti Norme di Attuazione del PRG, si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali in materia urbanistica e ai Regolamenti Edilizi dei Singoli Comuni consorziati per quanto non in contrasto con le Norme stesse, fatta salva la possibilità, a PRG approvato, di conformarsi a questo.
- 3 Viene in particolare richiamato il P.T.R. Area di approfondimento OVEST TICINO.
- Il territorio del Comune di Bellinzago è infatti ricompreso nel Piano Territoriale Regionale - Area di approfondimento Ovest Ticino approvato con D.C.R. n. 417-11196 in data 23.07.97 che si configura come strumento di pianificazione per l'organizzazione e la disciplina d'uso del suolo a livello regionale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Il P.T.R. Ovest Ticino costituisce quindi quadro di riferimento e di indirizzo per la formazione degli strumenti urbanistici e per la redazione dei piani settoriali i quali devono dimostrare la congruenza con lo stesso, nonché quadro di riferimento per l'attuazione programmata degli interventi pubblici e privati sul territorio. Esso propone forme e modalità per la costruzione di un progetto di sviluppo e di governo territoriale integrato nell'area dell'Ovest Ticino; con l'articolazione di strutture normative e di indirizzo per la sua attuazione, che in parte acquisiscono la necessaria "cogenza" e/o "prevalenza" nei confronti della disciplina d'uso del suolo in essere, in virtù delle prescrizioni di cui al Titolo II delle norme tecniche di attuazione approvate.
- Con riferimento alle disposizioni che richiedono immediato e pieno rispetto si precisa che le previsioni di piano devono in fase attuativa essere verificate in termini di coerenza con i contenuti dello strumento di pianificazione sovraordinato in questione.
- Si richiamano in particolare i contenuti delle schede d'ambito 17d) e 17e).

Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

*Nuovo*

Articolo 50

“Ambito di riqualificazione urbanistica e di recupero paesistico”

*da aggiungere in coda al testo delle NTA vigenti*

1. L' "Ambito di riqualificazione urbanistica e di recupero paesistico" individua, all'interno dello strumento urbanistico, adeguamento alla "S.A. 1e" del P.T.R. Ovest Ticino, oggetto di specifico "studio di approfondimento" approvato dal Comune di Bellinzago con delibera n° 36 del 08/10/2001, i cui indirizzi e criteri progettuali si intendono interamente richiamati dal presente articolo delle NTA: pertanto all'interno dell'area perimetrata nelle Tavole di P.R.G.C., come "Ambito di riqualificazione urbanistica e di recupero paesistico" gli interventi di trasformazione d'uso del suolo e quelli edilizi assentibili (siano essi di ampliamento, sopraelevazione che di nuova costruzione), ad integrazione di quanto riportato nei rispettivi articoli di riferimento di cui al precedente Capitolo IV delle presenti NTA, debbono inoltre rispettare le prescrizioni dei seguenti commi.
2. Nelle zone residenziali B2 e C1, di cui ai precedenti artt. 29 e 30 NTA, la volumetria realizzabile in virtù dell'applicazione del rispettivo indice "I.F." calcolato su tutta la superficie fondiaria così come perimetrata nelle Tavole di PRGC, deve comunque essere realizzata nelle specifiche "zone di concentrazione dell'edificabilità", laddove indicato graficamente nella Tav. 5, che in tal senso debbono essere intese quali sagome limite di ingombro planimetrico dei volumi realizzabili; ad integrazione dei parametri specifici di cui ai citati artt. 29 e 30, il numero massimo di piani abitabili realizzabili è stabilito in 2, per un'altezza massima (H) di ml 7,00, fatta eccezione per quelle specifiche "zone di concentrazione dell'edificabilità" indicate nella Tav. 5, ove sono consentiti 3 piani abitabili per un'altezza massima (H) di ml 9,50 e fermo restando che in tal caso l'ultimo piano deve essere mansardato; sono fatte salve in ogni caso altezze e numero di piani preesistenti non conformi a tale prescrizione.
3. Nelle zone residenziali B2, l'intervento di ampliamento e completamento nel rispetto dei parametri e dell'indice di densità fondiaria di cui all'art. 29 NTA, può essere attuato mediante la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, esclusivamente ove la configurazione planimetrica del lotto e le distanze da confine e/o da pareti finestrate preesistenti lo consenta, ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di sdoppiamento dei nuclei familiari già insediati, o qualora sia comunque garantito autonomo ed indipendente accesso pedonale e carroio da viabilità di uso pubblico senza la costituzione di alcuna servitù di passaggio.
4. In tutti i lotti B2 e C1 ricompresi nell'"Ambito di riqualificazione urbanistica e di recupero paesistico", ad ulteriore specificazione di quanto indicato all'art. 24, comma 1 NTA, deve essere assicurato un rapporto di permeabilità del suolo (calcolato su tutta la superficie fondiaria di

riferimento), non inferiore al 30%: il rispetto di tale parametro costituisce condizione indispensabile per l'ottenimento dell'abitabilità degli interventi edilizi di riferimento.

5. Ogni intervento edilizio che comporta un incremento di S.U.L. nelle zone residenziali B2 e C1, deve prevedere la contestuale messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive, all'interno del lotto di pertinenza e/o nelle "aree a verde privato di riqualificazione paesaggistica" laddove individuate cartograficamente nella Tav. 5, nel rispetto di quantità, modalità e prescrizioni indicate negli "Schemi di impianto della vegetazione" e nell'"Elenco specie arboree ed arbustive" allegati al presente articolo; l'avvenuta messa a dimora di quanto sopra indicato, costituisce condizione indispensabile per l'ottenimento dell'abitabilità degli interventi edilizi di riferimento.
6. Le "aree a verde privato di riqualificazione paesaggistica" partecipano come superficie fondiaria alla definizione della volumetria realizzabile con l'applicazione dell'indice I.F. di riferimento (di cui agli artt. 29 e 30 NTA), ma non possono essere occupate da costruzioni, fatta eccezione per eventuali depositi attrezzi, ripostigli etc., rigorosamente a carattere precario e contenuti nei limiti massimi di mq 15 di superficie coperta ed altezza massima al colmo di ml 3,00 per ogni proprietà; per i fabbricati già esistenti alla data di adozione della Variante di PRGC, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento della destinazione accessoria, e di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico contenuto entro il 20% del volume preesistente, nel caso di recupero del fabbricato ad uso residenziale nel rispetto dell'indice fondiario; le "aree a verde privato di riqualificazione paesaggistica" sono destinate esclusivamente a verde piantumato, e debbono mantenere una superficie minima permeabile e drenante non inferiore al 80%.
7. All'interno dell'area perimetrata nelle Tavole di P.R.G.C., come "Ambito di riqualificazione urbanistica e di recupero paesistico" ad integrazione delle prescrizioni di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio approvato, i muri di sostegno potranno avere altezza massima fuori terra di ml 1,50, con rapporto fra lunghezza (l) della antistante parte in piano e altezza (h) non inferiore a 3; nel caso di sistemazione del terreno a terrazzi con utilizzo di terre armate o altri metodi di consolidamento naturalistico, l'altezza (h) della ripa non potrà superare ml 2,00 ed il rapporto l/h non potrà essere minore di 1,5; l'altezza massima consentita per le pareti di scavo, misurata dalla quota del terreno allo stato di fatto al piano delle fondazioni, non potrà superare ml 3,50; inoltre la quota pavimento del piano più basso dell'edificio non potrà essere inferiore alla quota della sede stradale antistante il lotto interessato dall'intervento.
8. In tutti i lotti edificabili ricompresi nella "Classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica", così come puntualmente riportato nella Tavola 5, gli interventi edilizi che comportano la realizzazione

di nuova volumetria, sono subordinati all'elaborazione di specifico studio geologico di dettaglio, finalizzato alla conoscenza approfondita delle caratteristiche idrogeomorfologiche del lotto e delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, alle verifiche di stabilità dei versanti, delle scarpate e dei terreni di riporto, con particolare riferimento agli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati;

9. All'interno dell'area perimetrata nelle Tavole di P.R.G.C., come "Ambito di riqualificazione urbanistica e di recupero paesistico", gli interventi di sopraelevazione e/o di ampliamento assentibili per gli edifici impropri in area agricola (di cui agli artt. 40 e 41 NTA) comportano la contestuale messa a dimora, sul lotto di proprietà in "area agricola di riqualificazione paesistica" di cui al comma successivo, di una essenza arborea o di tre arbustive ogni 5 mq di S.U.L. oggetto di ampliamento, secondo le modalità e prescrizioni indicate negli "Schemi di impianto della vegetazione" e nell'"Elenco specie arboree ed arbustive" allegati al presente articolo; il rispetto di tale parametro costituisce condizione indispensabile per l'ottenimento dell'abitabilità degli interventi edilizi di riferimento.
10. Le "aree agricole di riqualificazione paesistica" individuate graficamente nella Tav. 5, rappresentano aree agricole residuali, limitrofe all'urbano e che in tal senso si propongono quale area di "filtro e salvaguardia" per la ricomposizione ambientale: tali aree sono inedificabili, fatta eccezione per eventuali fabbricati esclusivamente a carattere precario di pertinenza funzionale delle attività agricole nei limiti dimensionali massimi di mq 15 di superficie coperta ed altezza massima al colmo di ml 3,00 per ogni proprietà; per i fabbricati già esistenti alla data di adozione della Variante di PRGC, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume. Le "aree agricole di riqualificazione paesistica" rappresentano ambito prioritario per qualsiasi intervento di "riforestazione urbana", di riqualificazione del paesaggio rurale e/o per la realizzazione di interventi finanziabili dalle specifiche misure disposte dalla Comunità Europea e/o dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione, rivolte al recupero ed al reimpianto di macchie e filari alberati.
11. Nelle aree specificatamente individuate graficamente nella Tav. 5 con presenza di elementi vegetali minori di valenza paesistica-ambientale, il taglio degli alberi nonché l'eliminazione totale (mediante estirpazione, taglio raso o altre operazioni manutentive) dello strato arbustivo esistente è consentito esclusivamente a seguito di autorizzazione dell'Autorità Comunale; in caso di taglio dovranno comunque essere adottate misure e presi accordi circa la ricostituzione di elemento vegetale di eguale valore; è consentita la ceduzione di elementi vegetali minori di valenza paesistico ambientale, limitatamente a pratiche manutentive e gestionali in atto, e purchè sia garantita la rigenerazione dell'elemento vegetale minore.

Di seguito si riporta un elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone o ampiamente naturalizzate da utilizzare negli interventi di riqualificazione paesaggistica per impianti finiti (parchi e giardini), e per impianti estensivi ed intensivi (forestazione urbana).

(da P.T.R.-Ovest Ticino, rielaborato)

		alberi			piccoli siberi	arbusti	rampi- centi	D.C.R. 31/07/1991, n°250.
		1	2	3				
<i>Acer</i>	acero oppio			12	*c			a1/b1/c1
<i>Acer pseudoplatanus</i>	acero di monte	*	25	*				c1
<i>Alnus glutinosa</i>	ontano nero		*	20	*c			a2/b2/c2
<i>Betula pendula</i>	betulla		25	*				c1
<i>Carpinus betulus</i>	carpino			20	*c			a1/b1/
<i>Castanea sativa</i>	castagno		*	20	*c			
<i>Fraxinus excelsior</i>	frassino		30	*				a1/
<i>Fraxinus ornus</i>	ornicello			*				b1/c1
<i>Juglans regia</i>	noce nostrano		*	15	6	*		a1/b1/
<i>Malus sylvestris</i>	melo selvatico				6	*		
<i>Pinus sylvestris</i>	pino silvestre	30	*					a1/b1/c1
<i>Populus alba</i>	pioppo	*	30					a2/b2/c2
<i>Populus nigra</i>	pioppo nero	*	30					a2/b2/c2
<i>Populus tremula</i>	pioppo tremolo		*	20				a1/
<i>Prunus avium</i>	ciliegio		*	20				c2
<i>Prunus padus</i>	padano			15	*			a1/b1/c1
<i>Quercus cerris</i>	carro		30	*				b1/
<i>Quercus petraea</i>	rovere	30						b1/c1
<i>Quercus pubescens</i>	roverella			20	*			b1/c1
<i>Quercus robur</i>	farnia	40						a1/
<i>Salix alba</i>	salice bianco		*	15				a2/b2/c2
<i>Salix caprea</i>	salicene				9	*		a2/b2/c2
<i>Salix elaeagnos</i>	salice di ripe				5	*		a2/b2/c2
<i>Tilia cordata</i>	tillo selvatico			20				a1/c1
<i>Ulmus campestris</i>	olmo minore		30	*	*			a1/b1/c1
<i>Berberis vulgaris</i>	crespino							
<i>Calluna vulgaris</i>	brugo					*		
<i>Clematis vitalba</i>	vitalba					*		
<i>Cornus mas</i>	corniolo				5	*		
<i>Cornus sanguinea</i>	sanguinello					*		
<i>Corylus avellana</i>	nocciolo				7	*c		
<i>Crataegus monogyna</i>	biancospino				5	*		
<i>Cytisus scoparius</i>	ginestra					*		
<i>Euonymus europaeus</i>	fusaggine				5	*		
<i>Frangula alnus</i>	frangola, alno				6	*		
<i>Hedera helix</i>	edera					*		
<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustro					*		
<i>Lonicera caprifolium</i>	caprifoglio					*		
<i>Lonicera xylosteum</i>	gislottio					*		
<i>Prunus spinosa</i>	prugnolo					*		
<i>Rhamnus catharticus</i>	spino cervino				7	*		
<i>Rosa canina</i>	rosa canina					*		
<i>Rosa gallica</i>	rosa					*		
<i>Ruscus aculeatus</i>	punnettolo					*		
<i>Salix purpurea</i>	salice rosso				8	*		
<i>Salix triandra</i>	salice da cesto				7	*		
<i>Sambucus nigra</i>	sambuco				7	*		
<i>Viburnum lantana</i>	lantana					*		
<i>Viburnum opulus</i>	palicchio di					*		

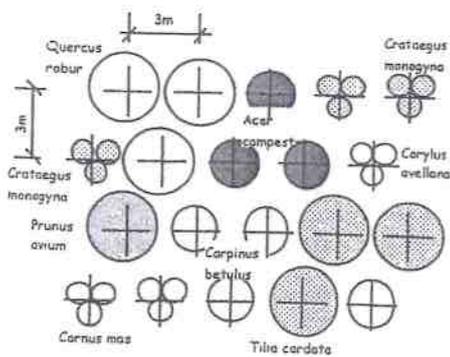
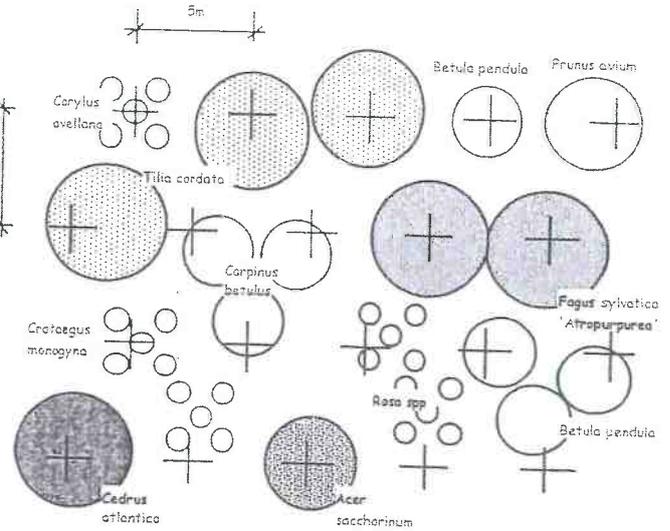
note 20 - altezza in metri raggiungibile a maturità dalla specie  
 \* - specie arbustiva, o altri portamenti assumibili dalle specie arboree

a1 - orizzonte pianiziale padano, aree non spondali a2 - orizzonte pianiziale padano, aree spondali e ripariali  
 b1 - zona collinare, aree non spondali b2 - zona collinare, aree spondali e ripariali  
 c1 - orizzonte submontano, aree non spondali c2 - orizzonte submontano, aree spondali e ripariali

Di seguito si riportano gli schemi di piantumazione utilizzabili negli interventi di riqualificazione paesaggistica per impianti finiti (parchi e giardini), e per impianti estensivi ed intensivi (forestazione urbana), con indicate le quantità di essenze da mettere a dimora in funzione della SUL realizzata.

Schemi d'impianto della vegetazione

A) impianto finito (parco/giardino)  
 1 albero o 5 arbusti ogni 25 mq di S.U.L. realizzata  
 sesto d'impianto teorico mt 5 x 5  
 altezza piante da mettere a dimora: alberi min. cm 200, arbusti cm 60-80  
 specie autoctone (vedasi elenco): minimo 50% del totale  
 specie sempreverdi non autoctone: massimo 25% del totale  
 specie arboree: minimo 50% del totale

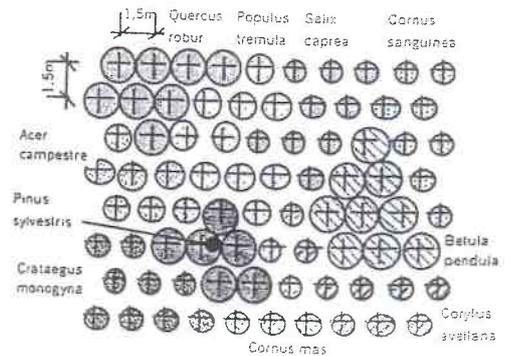


B) impianto intensivo (forestazione urbana)  
 1 albero o 3 arbusti ogni 10mq di S.U.L. realizzata

sesto d'impianto mt 3 x 3  
 altezza piante da mettere a dimora: alberi min. cm 100  
 specie autoctone (vedasi elenco): minimo 70% del totale  
 specie sempreverdi non autoctone: massimo 10% del totale  
 specie arboree: minimo 50% del totale

C) impianto estensivo (forestazione urbana)  
 1 albero/arbusto ogni 2,5 mq di S.U.L. realizzata

sesti d'impianto mt 1,5 x 1,5  
 altezza piante da mettere a dimora: cm 30-50  
 specie autoctone (vedasi elenco): minimo 70% del totale  
 specie sempreverdi non autoctone: max 10% del totale  
 specie arboree: minimo 50% del totale



# Schede d'Ambito Norme generali

## Articolo 5. Efficacia e salvaguardie

1. Il P.T.R. Ovest Ticino viene approvato nel rispetto delle procedure previste dal 1° comma dell'art. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i (1).
2. L'efficacia e l'attuazione del Piano sono regolamentate dai commi 1, 2, 3, e dell'art. 8, e dall'art. 8bis della L.R. 56/77 e s.m.i.(2), nonché dalle specifiche disposizioni riportate ai commi successivi del presente **articolo**.
3. Il P.T.R. Ovest Ticino, sotto il profilo dell'efficacia normativa delle disposizioni previste, contiene:
  - a) criteri, indirizzi e prescrizioni da sviluppare, approfondire e contestualizzare in sede di formazione della strumentazione urbanistica locale e di eventuali progetti e/o programmi settoriali;
  - b) disposizioni cogenti per i Piani Regolatori Generali, che impongono idonee varianti di adeguamento ai contenuti del P.T.R. da parte dei Comuni interessati;
  - c) disposizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina d'uso del suolo di livello comunale vigente, e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati;
  - d) perimetrazioni di indirizzo normativo individuate **cartograficamente**, che definiscono specifici progetti attuativi, i quali possono anche prevedere la formazione di appositi strumenti di pianificazione a scala sovracomunale.
4. Nello specifico del comma precedente, appartengono:
  - alla categoria a) tutti gli articoli di cui al successivo Titolo III delle presenti norme generali;
  - alla categoria b) gli articoli 21, 22, 23, 24, e 25 del successivo Titolo IV;
  - alla categoria c) gli articoli 18, 19, e 20 del successivo Titolo IV ;
  - alla categoria d) gli ambiti di cui agli articoli 8, 9, 10 e 11 del presente Titolo II.
5. Dalla data di adozione del P.T.R. Ovest Ticino, si applicano pertanto le misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della L.R. 56/77 e s.m.i (3), alle norme ed alle relative puntualizzazioni territoriali individuate cartograficamente, contenute negli articoli 18, 19, e 20 del successivo Titolo IV delle presenti norme generali; le misure di salvaguardia da applicarsi agli ambiti di cui alla categoria d) sono indicate dai successivi articoli
  - art. 8 "Progetti e strumenti di attuazione: definizioni" limitatamente alle prescrizioni di cui al comma 6° ed esclusivamente per il progetto attuativo S.A. 30;
  - art. 9 "Il Piano Paesistico" limitatamente alla prescrizione di cui al comma 4°;
  - art. 10 "Le zone di salvaguardia del Parco del Ticino", limitatamente alla prescrizione di cui al comma 6°;
  - art. 11 "I Piani Esecutivi Intercomunali", limitatamente alle prescrizioni di cui al comma 4°;
  - art. 18 "Corsi d'acqua pubblici" (nella sua interezza);
  - art. 20 "Aree boscate" (nella sua interezza).
6. La Regione può promuovere opportuni accordi di programma ai sensi della L.S. 142/90, nonché protocolli di intesa, con la Provincia ed i Comuni interessati dai contenuti del Piano, per giungere ad un'attuazione concertata ed opportunamente coordinata di particolari obiettivi, indirizzi e direttive proposti dal Piano : in tal caso i citati atti, deliberati e sottoscritti, prevedono le modalità e la relativa tempistica di adeguamento e finalizzazione integrata dei rispettivi strumenti di pianificazione alle indicazioni del P.T.R.

