



*Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria*

## **COMUNE DI CARROSIO**

**VARIANTE PARZIALE 4/2016 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i**  
*al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i*

### **PROGETTO DEFINITIVO**

## **TESTO INTEGRATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Delibera di Consiglio Comunale n.                      del*

IL SINDACO  
Sig. Valerio Cassano

IL GEOLOGO  
Dott. Geol. Elio Guerra

IL PROGETTISTA  
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
Sig. Valerio Cassano

IL SEGRETARIO  
COMUNALE  
Dott. Riccardo Austa

**COLLABORATRICE:** Arch. Paes. Valeria Brengio

**MARZO 2017**  
**U\_URB\_000396\_2016**



**studio tecnico associato**

daniel aldonça, riccardo bergaglio, rosanna carrea architetti - fulvio delucchi ingegnere

COMUNITA' MONTANA  
ALTA VAL LEMME ALTO OVADESE

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE INTERCOMUNAL**

Modificato a seguito delle Osservazioni del C.U.R.

con Delibera del C.C.M. n. 18... del 07/05/91....

*Delib. C.C. n° 18 del 10/6/91*

Adottato con deliberazione del C.C. n. 3... del 21.03.87

Depositato presso la segreteria della Comunità Montana e dei Comuni

Pubblicato per estratto all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi

a partire dal 01.07.87

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

29 APR. 1991

Ing. A. DELLACASA *Allen*

Ing. U. GAIA *Volacu*

Ing. I. BRUNO *Stroba*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1 - Applicazioni del P.R.G.I..

Le previsioni insediative del P.R.G.I. della Comunità Montana Alta Val Lemme-Alto Ovadese sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della Legge Regionale n°. 56/77 e succ. mod. ed int., ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G.I. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n°. 1150 e successive integrazioni e della Legge Regionale n°. 56/77 e succ. mod. ed int., la disciplina urbanistica dell'intero territorio della Comunità Montana è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.); ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e la manutenzione degli immobili, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria (art. 48 L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., comma 1°).

Art. 2 - Sistemazione urbanistica.

L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio ed al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.I..

Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.I. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della

incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 3 - Attività in corso e autorizzazioni temporanee.

E' fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione ai sensi della Legge 28.1.1977 n°. 10 e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare concessione, o per i quali la concessione sia scaduta o annullata. Le autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (temporanee) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

Art. 4 - Elaborati costituenti il P.R.G.I..

Il P.R.G.I. della Comunità Montana Alta Val Lemme-Alto Ovadese è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa - analisi e studi:
  - 1^ parte : Riferimenti storici e documentazione fotografica.
  - 2^ parte : Considerazioni socio-economiche.
  - Allegato A - quaderno delle schede:
 

Bosio	1A
Carrosio	2B
Casaleggio Boiro	3C
Fraconalto	4D
Lerma	5E
Mornese	6F
Tagliolo Monferrato	7G
Voltaggio	8H
- Relazione tecnica:
  - 1^ parte : Caratteristiche generali.
  - 2^ parte : Dimensionamento.
  - 3^ parte : Opere di urbanizzazione primaria.
- Relazione integrativa.
  - tavola 1. - Corografia scala 1:25.000
  - tavole 2. - Progetto generale delle aree:
 

tav. 2.1.	- Bosio	scala 1:10.000
tav. 2.2.	- Carrosio	scala 1: 5.000
tav. 2.3.	- Casaleggio Boiro	scala 1: 5.000
tav. 2.4.	- Fraconalto	scala 1: 5.000
tav. 2.5.	- Lerma	scala 1: 5.000

tav. 2.6.	- Mornese	scala 1: 5.000
tav. 2.7.	- Tagliolo Monferrato	scala 1: 5.000
tav. 2.8.	- Voltaggio	scala 1:10.000
- tavole 3.	- Progetto aree urbanizzate	scala 1: 2.000
tav. 3.1.A1.	- Bosio-Serra-Spessa	
tav. 3.1.A2.	- Costa-S.Stefano (Bosio)	
tav. 3.1.A3.	- Capanne di Marcarolo-Benedicta (Bosio)	
tav. 3.1.B1.	- Eremiti (Bosio)	
tav. 3.1.B2.	- Soppressa	
tav. 3.1.B3.	- Stralciata e conglobata con la tavola 3.1.A3	
tav. 3.2.A1.	- Carrosio	
tav. 3.3.A1.	- Casaleggio Boiro	
tav. 3.3.B1.	- Molino (Casaleggio B.)	
tav. 3.3.B2.	- Laghi Lavagnina (Casaleggio Boiro)	
tav. 3.4.A1.	- Fraconalto-Castagnola-Pian dei Grilli	
tav. 3.4.A2.	- Molini (Fraconalto)	
tav. 3.4.A3/4.	- Freccia-Tegli (Fraconalto)	
tav. 3.4.A4.	- Stralciata e conglobata con la tavola 3.4.A3/4	
tav. 3.4.A5.	- Chiappa (Fraconalto)	
tav. 3.5.A1.	- Lerma	
tav. 3.5.A2.	- Mascatagliata (Lerma)	
tav. 3.5.B1.	- Soppressa	
tav. 3.5.B1/2.	- Madonna delle Rocche-Ciri-milla-Villaggio Primavera (Lerma)	
tav. 3.6.A1.	- Mornese	
tav. 3.6.B1.	- Casc. Serra e Contessa (Mornese)	
tav. 3.7.A1.	- Tagliolo Monferrato	
tav. 3.7.A2.	- Gambina (Tagliolo M.to)	
tav. 3.7.B1.	- Madonna delle Rocche-Ciri-milla-Villaggio Primavera (Tagliolo M.to)	
tav. 3.7.B2.	- Beretta (Tagliolo M.to)	
tav. 3.7.C1.	- Caraffa (Tagliolo M.to)	
tav. 3.8.A1.	- Voltaggio	
tav. 3.8.A2.	- Molini (Voltaggio)	
tav. 3.8.B1.	- Eremiti-Voltaggio	
tav. 3.8.C1.	- Cava Cementir (Voltaggio)	
tav. 3.8.C2.	- Fornace Brigna (Voltaggio)	
- tavole 4.	- Classificazione aree ed edifici del centro storico:	scala 1: 1.000
tav. 4.1.A1.	- Bosio-Serra-Spessa	
tav. 4.1.A2.	- Costa-S.Stefano (Bosio)	
tav. 4.2.A1.	- Carrosio	
tav. 4.3.A1.	- Casaleggio Boiro	
tav. 4.4.A1.	- Castagnola (Fraconalto)	
tav. 4.5.A1.	- Lerma	

	tav. 4.6.A1.	- Mornese	
	tav. 4.7.A1.	- Tagliolo Monferrato	
	tav. 4.8.A1.	- Voltaggio	
-	tavola 5.	- Carta delle pendenze	scala 1:20.000
-	tavola 6.	- Uso generale del suolo	scala 1:20.000
-	tavola 7.	- Carta geologica	scala 1:20.000
-	tavola 8.	- Carta delle acque superficiali	scala 1:20.000
-	tavola 9.	- Carta delle altimetrie	scala 1:20.000
-	tavole 10.	- Reti stradali:	
	tav. 10.0.	- Carta assi di penetrazione	scala 1:20.000
	tav. 10.1.	- Bosio	scala 1:10.000
	tav. 10.2.	- Carrosio	scala 1:10.000
	tav. 10.3.	- Casaleggio Boiro	scala 1:10.000
	tav. 10.4.	- Fraconalto	scala 1:10.000
	tav. 10.5.	- Lerma	scala 1:10.000
	tav. 10.6.	- Mornese	scala 1:10.000
	tav. 10.7.	- Tagliolo Monferrato	scala 1:10.000
	tav. 10.8.	- Voltaggio	scala 1:10.000
-	tavole 11.	- Bacini dell'acquedotto:	scala 1:10.000
	tav. 11.1.	- Bosio	
	tav. 11.2.	- Carrosio	
	tav. 11.3.	- Casaleggio Boiro	
	tav. 11.4.	- Fraconalto	
	tav. 11.5.	- Lerma	
	tav. 11.6.	- Mornese	
	tav. 11.7.	- Tagliolo Monferrato	
	tav. 11.8.	- Voltaggio	
-	tavole 12.	- Bacini della Fognatura:	scala 1:10.000
	tav. 12.1.	- Bosio	
	tav. 12.2.	- Carrosio	
	tav. 12.3.	- Casaleggio Boiro	
	tav. 12.4.	- Fraconalto	
	tav. 12.5.	- Lerma	
	tav. 12.6.	- Mornese	
	tav. 12.7.	- Tagliolo Monferrato	
	tav. 12.8.	- Voltaggio	
-	tavole 13.	- Illuminazione pubblica:	scala 1:10.000
	tav. 13.1.	- Bosio	
	tav. 13.2.	- Carrosio	
	tav. 13.3.	- Casaleggio Boiro	
	tav. 13.4.	- Fraconalto	
	tav. 13.5.	- Lerma	
	tav. 13.6.	- Mornese	
	tav. 13.7.	- Tagliolo Monferrato	
	tav. 13.8.	- Voltaggio	
-	tavole 14.	- Reti Metanodotto:	scala 1:10.000
	tav. 14.1.	- Bosio	
	tav. 14.2.	- Carrosio	
	tav. 14.3.	- Casaleggio Boiro	
	tav. 14.4.	- Fraconalto	
	tav. 14.5.	- Lerma	
	tav. 14.6.	- Mornese	
	tav. 14.7.	- Tagliolo Monferrato	

tav. 14.8. - Voltaggio

- Norme di attuazione.
- Scheda di sintesi :
  - Comunità Montana
  - Bosio
  - Carrosio
  - Casaleggio Boiro
  - Fraconalto
  - Lerma
  - Monnese
  - Tagliolo Monferrato
  - Voltaggio
- Quaderno delle osservazioni
- Piano geologico.

La relazione illustrativa, la relazione tecnica e le tavole n°. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala inferiore.

Inoltre l'applicazione delle presenti Norme di Attuazione ha come riferimento puntuale per la determinazione dei tipi di intervento ammessi sui singoli edifici quelli specificati cartograficamente dalle tavole del P.R.G.I..

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I..

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.

Art. 5 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I..

L'attuazione del piano può avvenire esclusivamente nei seguenti modi :

- a, piani particolareggiati di cui agli art.li 13 e seguenti della legge 27 agosto 1942 n°. 1150 "Legge urbanistica" e succ. mod.; di cui agli art.li 26 e 27 della legge 22 ottobre 1971 n°. 865, e di cui all'art. 38 e seguenti della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- b, piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n°. 167 e succ. mod. e di cui all'art. 41 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- c, piani esecutivi di iniziativa privata convenzionati di cui agli art.li 43-45 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- d, piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli art.li 27 e seguenti della legge n°. 457 del 5.8.1978 e di cui agli art.li 41/bis e 43 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- e, piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, di cui all'art. 47 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- f, progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico;
- g, interventi edilizi diretti, autorizzati con concessione di edificare in tutte le zone dove non è obbligatoriamente previsto il piano esecutivo preventivo;
- h, piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..

Per i procedimenti di formazione degli strumenti attuativi sopra elencati dovranno applicarsi i disposti, oltre a quelli delle presenti norme, del regolamento edilizio comunale, di altre eventuali regolamentazioni di carattere locale e di tutte le norme e procedure fissate in materia urbanistica dalle vigenti Leggi dello Stato e dalla L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..

Le porzioni di territorio da assoggettare, obbligatoriamente, alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.I..

In sede di formazione del Programma di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, sempreché le destinazioni restino quelle già individuate dal P.R.G.I., da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I..

Parimenti i Comuni possono procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..



Art. 6 - Il Programma di Attuazione.

Il Programma di Attuazione, che la Regione Piemonte dirà se obbligatorio o facoltativo, è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta Legge Regionale e succ. mod. ed int. conseguenti al recepimento della Legge n°. 94 in data 25.3.1982.

Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato :

- a, il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.I. nell'arco di validità del programma;
- b, la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
- c, la eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.I..

Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate, preventivamente, con deliberazione della Giunta Municipale e/o Consiglio Comunale.

Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma, redatte in carta legale, hanno la sola finalità di rendere nota alla Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel Programma di Attuazione.

L'efficacia del Programma di Attuazione è disciplinata dagli articoli 33 e 37 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché dall'art. 13 della Legge n°. 10/77.

Ai fini dell'applicazione del 6° comma dell'art. 13 della Legge n°. 10/77, il P.R.G.I. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni :

- 1) per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale o terziaria: la quantità di edificazione oggetto della concessione è almeno pari al 70%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza, inserito in P.P.A.;
- 2) per interventi di nuova costruzione per attività produttive od artigianali: la quantità di cui al punto 1) è ridotta al 50%.

Art. 7 - Concessione ed autorizzazione.

A norma dell'art. 1 della Legge n°. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili; per la utilizzazione delle risorse naturali; per la manutenzione degli immobili.

Sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici;

- b) ristrutturazione edilizia di edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d) restauro e risanamento conservativo di edifici a destinazione non residenziale;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, edicole funerarie, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed ogni altro manufatto che non sia configurabile tra le pertinenze;
- f) apertura di discariche e formazione di rilevati per lo accumulo di rifiuti solidi, apertura ed ampliamento di cave e torbiere (art. 55 L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.), regolate da leggi del settore (L.R. n. 69/78); sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature ed impianti diversi da quelli di cui alla lettera g) del seguente comma ed alla lettera a) del 4° comma;
- m) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- n) costruzioni temporanee ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (art. 54 L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.);
- o) ogni altra opera ed interventi non richiamati ai commi precedenti o successivi.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, nei limiti di cui al successivo art. 46 delle presenti norme;
- c) il taglio dei boschi, l'abbattimento o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale, nel rispetto degli art. li 12-13-14-15-20 della L.R. n. 57/79;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, salvo le limitazioni di cui ai commi 6°, 7°, 8° dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. e della L.R. n. 57/79;
- e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;

- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi alle superfici utili di calpestio;
- g) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi n°. 1089/39 e n°. 1497/39;
- h) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;
- i) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni;
- l) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici a destinazione residenziale, nei limiti di cui ai successivi articoli 47, 48, 49, e quando non sia previsto il cambio di destinazione d'uso;
- m) le opere costituenti pertinenze, intendendosi per tali quelle costituenti, a Catasto, servizio complementare, e che sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.; sono configurabili tra le pertinenze anche le recinzioni del terreno di pertinenza di un edificio nonché i muri di sostegno, la cui costruzione è resa necessaria da fenomeni di instabilità di pendii o per contenere scarpate di nuova formazione venutesi a creare a seguito di allargamenti di sedi stradali provinciali, comunali e vicinali, nonché quelli necessari alla sistemazione del terreno di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione; tali interventi sono soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi n°. 1089/39 e n°. 1497/39;
- n) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva e purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi n°. 1089/39 e n°. 1497/39;

Non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano apportati in assenza di lavori di carattere edilizio e compatibili con le presenti norme e/o con quelle degli strumenti esecutivi;
- b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle Leggi di settore che le disciplinano;
- c) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- d) per gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi com-

- prese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- e) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
  - f) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso della costruzione di edifici;
  - g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato purché finalizzate alla prospezione geognostica, geologica e alla ricerca di falde idriche e/o di altre materie e minerali del sottosuolo;
  - h) le opere interne alla costruzione (con esclusione degli immobili vincolati ai sensi delle Leggi n°. 1089/39 e n°. 1497/39), purché non in contrasto con le presenti norme e con i regolamenti edilizi vigenti, quando non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né comportino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle aree di interesse storico-ambientale od industriali come Emergenze Ambientali, rispettino le originarie caratteristiche costruttive; in questo caso il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Si richiamano i disposti dell'art. 48 della Legge 457/78, degli art.li 7 e 8 della Legge n°. 94/82, dell'art. 26 della Legge n°. 47/85, dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione), dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli art.li 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 ultimo comma (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27 (opere in aree attigue a strade provinciali e statali), 24 (vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 e 1497/1939), 30, 31 (vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n°. 27/81, n°. 57/79 e L.R. n°. 68/79) della L.R. n°. 56/77 citata. ✱

Art. 8 - Condizioni per il rilascio di concessioni.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n° 10/77, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità delle loro applicazioni sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli art.li 5, 6, 10 della Legge 28.1.1977 n° 10 ed è dovuto in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica a cui sono equiparati i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, che, ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 94 del 25.3.1982, devono avere i requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della Legge n° 457 del 5.8.1978.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977 n° 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati anormale dei commi precedenti, e la riduzione del contributo commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria dovrà essere nella misura massima dell'80% del contributo, quando il concessionario si impegni a costruire direttamente le opere di urbanizzazione primaria.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti;
- c) impianti di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario e rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 58 essere allacciabili agli impianti di cui alle letter b), c), d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 40, misurati dal confine più vicino.

**Nel solo Comune di Carrosio è ammessa, negli ambiti assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, la monetizzazione parziale delle aree destinate a standard urbanistici in situazioni di carenza d'area, per quantità non significative degli stessi o in caso di localizzazione non considerata opportuna dalla Amministrazione Comunale. In ogni caso non potranno essere monetizzate ma reperite in loco le aree destinate a verde e a parcheggio pubblico.**

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

Art. 9 - Parametri urbanistici.

- a) Superficie territoriale - S.T.:  
è costituita dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G.I. alla viabilità pedonale e veicolare, e ad impianti pubblici limitatamente alle aree di arredo urbano e alle aree di interesse zonale. Nel caso di uno strumento attuativo, essa comprende tutta l'area racchiusa dal perimetro della zona assoggettata a strumento esecutivo.
- b) Superficie fondiaria - S.F.:  
è la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G.I. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici ed a servizi.
- c) Indice di utilizzazione territoriale per i fabbricati a destinazione residenziale e commerciale - I.T.:  
esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale, ed esprime la capacità insediativa massima dell'area di intervento.
- d) Indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati a destinazione residenziale e commerciale - I.F.:  
esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Il volume complessivamente edificabile sulla S.F. non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T..
- e) Indice di utilizzazione territoriale per i fabbricati a prevalente destinazione artigianale o industriale, commerciale e agricola diversa dalla residenza - U.T.:  
esprime la massima superficie utile convenzionale edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.
- f) Indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati a destinazione artigianale o industriale, commerciale e agricola diversa dalla residenza - U.F.:  
esprime la massima superficie utile convenzionale edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La superficie utile convenzionale complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T..

Art. 10 - Parametri edilizi.

- a) Superficie coperta - S.C.:  
è data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi i cornicioni, i balconi o altri corpi aggettanti di larghezza non superiore a m. 1,20.
- b) Rapporto di copertura - R.C.:  
è dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

c) Superficie utile convenzionale - S.U.:  
Nel caso di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e relativi accessori, o comunque diversa da quella prevista nei commi seguenti, la S.U. è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto dei balconi, dei porticati, delle tettoie, delle pensiline e delle strutture aperte, intendendo come tali quelle strutture che hanno almeno due lati non tamponati.

Nel caso di edifici a destinazione artigianale o industriale e commerciale la S.U. è data dalla somma di tutte le superfici, comprese quelle di abitazione, di calpestio di tutti i piani compresi gli interrati e/o seminterrati, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto dei balconi.

Nel caso di edifici a destinazione agricola:

- per le abitazioni la S.U. è definita come nel caso di edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- per le costruzioni al servizio dell'attività agricola la S.U. è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio di tutti i piani, compresi gli interrati e/o seminterrati, misurate:
  - al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, delle scale, ecc.);
  - al netto dei balconi.

d) Superficie utile:

è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio misurate come la superficie utile convenzionale, ma al netto delle murature e tramezzature.

e) Volume - V.:

il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale (S.U.) del piano terra, ove:

- per altezza si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma della superficie perimetrale esterna dell'edificio, computata fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata, per il perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edifici a più piani con S.U. diversa da quella del piano terra, a piani sfalsati o con sporti continui, o dotati di piani comunque abitabili (mansarde), il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Nel caso di piani, ad uso abitazione, ad altezza variabile, il calcolo del volume deve essere fatto con riferimento alla loro altezza media ponderale.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, salvo quanto disposto ai commi successivi.

Dagli atti progettuali dovranno risultare gli eventuali sbancamenti e riporti, che dovranno essere approvati contestualmente al progetto degli edifici o manufatti in genere.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrate a seguito di riporti di terreno di nuova formazione; raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi, con aumento delle pendenze superiore al 10%; nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna, a sistemazione del terreno avvenuta, in misura superiore a m. 1,00, sono da computarsi nel volume qualunque sia la loro destinazione.

f) Piani fuori terra - P.F.T.:

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

g) Altezza - H.:

E' data dalla lunghezza verticale misurata dai punti della linea di spiccato della parete, a sistemazione del terreno avvenuta, all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata. L'altezza massima (Hmax.) è data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso del terreno preesistente o sistemato (con esclusione della sola apertura per l'accesso al piano interrato o seminterrato se di larghezza inferiore ai 4 metri) all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio piano di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.I., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta, ascensore, vano scala, timpano, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrodotti, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

h) Distanza -

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi vari ed in ogni caso in cui il P.R.G.I. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di m. 1,50 dalla parete.



- i) Sagoma massima -  
Indica con vincolo topograficamente definito, il perimetro massimo della superficie coperta.

Art. 11 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti, per i parametri di cui ai precedenti articoli, nei quadri sinottici di cui ai successivi articoli del Titolo III. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale, terziaria o di interesse pubblico:
- A1 - con intervento diretto: la capacità edificatoria, anche ai fini dell'applicazione del 6° comma del precedente art. 6, è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
- A2 - con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria, anche ai fini dell'applicazione del 6° comma del precedente art. 6, è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale; in tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento esecutivo.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita ed in aree di interesse storico/ambientale:  
unicamente disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi.
- C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera D):  
unicamente disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia:  
disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- E) Interventi in aree attrezzate:  
disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- F) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto e ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio:  
nel caso di interventi diretti, la quantità di superficie utile convenzionale edificabile è data dai prodotti degli indici fondiari per la superficie fondiaria, mentre nel caso di interventi attuati

attraverso strumenti urbanistici esecutivi la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale (in tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento esecutivo).

- G) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati:  
gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- H) Interventi in aree destinate ad attività agricole:  
le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenze al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.

Nei casi in cui vengano prescritti sia gli indici di utilizzazione fondiaria che di utilizzazione territoriale, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

#### Art. 12 - Capacità insediativa.

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrisponda mediamente la seguente dotazione di volume o di superficie utile convenzionale :

- 120 mc./ab. o 40 mq./ab., per i Comuni di Carrosio, Casaleggio Boiro, Fraconalto;
- 90 mc./ab. o 30 mq./ab., per gli altri Comuni.

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le "prescrizioni e/o opere di sistemazione preliminare da proporre per l'utilizzo", i "suggerimenti su indagini specifiche da eseguire" e le "prescrizioni per l'utilizzo aggiunte a seguito delle osservazioni del servizio geologico regionale" contenute negli otto fascicoli (uno per ogni Comune facente parte della Comunità Montana) denominati "indagine geologico-tecnica sulle aree di intervento" a firma del Dott. Geologo Pino CARIERI che si richiamano e che si intendono far parte integrante delle presenti norme.

CAPO I - DEFINIZIONI.

Art. 13 - Classi e sottoclassi di destinazione d'uso.

A - Aree pubbliche o di interesse generale:

- A1 - aree a parcheggio;
- A2 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto;
- A3 - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;
- A4 - aree destinate ad attrezzature di interesse comunitario;
- A5 - aree ed edifici di interesse pubblico destinati all'assistenza;
- A6 - aree speciali di interesse pubblico.

B - Aree destinate ad usi residenziali:

- B1 - aree ed edifici di interesse storico/ambientale;
- B2 - aree a capacità insediativa esaurita;
- B3 - aree residenziali in fase di attuazione;
- B4 - aree residenziali di completamento;
- B4(1) - aree residenziali di completamento confermate;
- B5 - aree residenziali di nuovo impianto;
- B6 - aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (P.E.C.).

C - Aree attrezzate:

- C1 - aree destinate ad attrezzature ricettive di carattere temporaneo;
- C2 - aree per la ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento;
- C3 - aree e fabbricati destinati alla ricettività;
- C4 - ..... (soppresso).....;
- C5 - aree agricole speciali;
- C6 - aree a destinazione speciale;
- C7 - aree di interesse culturale;
- C8 - aree a destinazione tecnico-scientifica;
- C9 - percorsi segnalati ed aree limitrofe.
- C10 - aree attrezzate interne al "Piano dell'area Capanne di Marcarolo".

- D - Aree destinate ad attività produttive e/o commerciali:  
D1 - aree di nuovo impianto destinate ad impianti industriali artigianali;  
D2 - aree di nuovo impianto destinate ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio;  
D3 - aree ed impianti artigianali ed industriali esistenti confermati;  
D3.1 - aree ed impianti produttivi industriali esistenti confermati;  
D4 - aree di nuovo impianto destinate alla commercializzazione e vendita di prodotti agricoli.
- E - Aree di salvaguardia ambientale:  
E1 - aree agricole coltivate;  
E2 - aree agricole a colture legnose;  
E3 - aree agricole interne alla delimitazione del Piano dell'area "Capanne di Marcarolo";  
E4 - aree di annucleamento rurale;  
E5 - aree a pineta;  
E6 - aree a verde privato;  
E7 - aree agricole di pregio paesaggistico;  
E8 - aree agricole inedificabili.
- F - Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri.
- G - Aree di rispetto.

CAPO II - AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE.

P

Art. 14 - Aree a parcheggio (A1).

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento degli standards previsti dall'art. 21 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..

La loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberature, con percorsi pedonali e con eventuali attrezzature per la sosta seduta.

L'attuazione di tale destinazione d'uso avviene o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione delle attrezzature proprie di tale destinazione d'uso e favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico, sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, lo accesso degli autoveicoli, secondo quanto prescritto dallo art. 18 della Legge n°. 765 del 6 agosto 1967. Le aree di parcheggio private, non individuate nelle tavole del P.R. G.I., dovranno essere ubicate marginalmente alla sede stradale e/o in adiacenza agli edifici ed i loro accessi realizzati in modo da non creare intralcio alla viabilità.



Art. 15 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (A2).

Il P.R.G.I. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.I. in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi, purché le predette variazioni siano comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

Il P.R.G.I. prevede la realizzazione di una variante alla strada provinciale (in località Capanne di Marcarolo), di strade comunali di carattere locale (strada Molini-Fraconalto) e strade di servizio alle attrezzature ed alla residenza interne al perimetro dell'abitato; per esse sono previste le seguenti dimensioni:

- strada provinciale : carreggiata m. 8,00
- strade a carattere locale : carreggiata m. 6,00
- strade al servizio della residenza e delle attrezzature interne al perimetro dell'abitato:
  - strade di collegamento : carreggiata m. 6,00  
marciapiede m. 1,00
  - strade a fondo cieco : carreggiata m. 4,50  
marciapiede m. 1,00
- strade al servizio delle aree artigianali, industriali e commerciali e di trasformazione di prodotti agricoli:
  - strade di collegamento : carreggiata m. 7,50  
marciapiede m. 1,50
  - strade interne a fondo cieco : carreggiata m. 6,00  
marciapiede m. 1,00

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 6,00 se al servizio delle aree residenziali, e di m. 7,50 se al servizio delle aree industriali, artigianali ecc.. In casi particolari l'Amministrazione Comunale potrà prevedere larghezze diverse su parere conforme del Consiglio della Comunità Montana.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.I. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali e aree di arredo. Le fasce di rispetto all'interno delle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione dovranno avere profondità uguali alle distanze stabilite dalle prescrizioni delle singole aree purché queste ultime risultino conformi ai disposti dell'art. 9 del DM 1444/68.

Nelle aree riservate ad attività agricola e/o a tutela ambientale, non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.I. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari; ove tali fasce di rispetto non fossero

topograficamente individuate dal P.R.G.I., per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili in aree di salvaguardia ambientale devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- per le strade pedonali, vicinali e private, arretramenti di m. 6,00;
- per le strade di qualunque tipo, non vicinali e private, arretramenti di m. 20, e comunque non inferiori ai disposti del D.M. n°. 1404 dell'1 Aprile 1968.

All'interno della delimitazione del Piano dell'area "Capanne di Marcarolo" la profondità delle fasce di rispetto alla viabilità, risulta quella fissata dalle NTA del piano dell'area, art. 11, anche se individuate diversamente nella cartografia di P.R.G.I..

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.I., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate e comunque con destinazioni conformi a quelle previste dall'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

E' ammessa in dette aree l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e la esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00, e dai percorsi pedonali di m. 0,50, con l'impegno, da parte del concessionario, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n°. 5980 del 30.12.70.

Le tavole di PRGI riportano in cartografia le opere relative alla Strada Provinciale n. 160 di Val Lemme ( ampliamenti stradali e aree di cantiere finalizzati alla realizzazione della nuova infrastruttura ferroviaria). Per una più precisa comprensione dei vincoli si richiamano le tavole del progetto definitivo del Terzo Valico riferite all'adeguamento S.P. 160 di VAL LEMME dalla tavola 6/22 alla tavola 12/22.

COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

Art. 16 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (A3).

Queste aree comprendono:

- a1) Aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- a2) Aree per l'istruzione secondaria;
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative);
- c) Aree a verde per il gioco ed il riposo;
- d) Aree a verde per il gioco sportivo di interesse comunale.

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici di cui sopra, potrà essere pubblica o privata, ma dovrà essere assoggettata ad uso pubblico. La loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente, nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi

di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionati e/o come condizione apposta al rilascio della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Nel caso in cui il Comune sia obbligato alla formazione del P.P.A., la realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.I. avviene nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, al di fuori di essi limitatamente ad interventi di completamento dei servizi esistenti. Nel caso di riuso di edifici esistenti, quando non è previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione sia di attrezzature per l'istruzione che di interesse comune gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13 comma 3° lettere a-b-c-d della Legge Regionale n°. 56/77 e succ. mod. ed int., nel rispetto degli art.li 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51 delle presenti norme; sono inoltre consentiti, in deroga agli indici previsti nei commi successivi, modesti ampliamenti per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati. I parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:



a1) AREE PER L'ISTRUZIONE.

Nel caso di nuove costruzioni:

- indice di utilizzazione fondiaria: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima degli edifici: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica e comunque non superiore a m. 10,50;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m. 10,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Le aree di pertinenza vanno sistemate a verde e/o lastricate.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art.45);
- manutenzione straordinaria (art.46);
- restauro e risanamento conservativo (art.li 47, 48 e 49);
- ristrutturazione edilizia (art.50).



a2) AREE PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA.

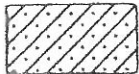
Il P.R.G.I. individua una sola area destinata alla istruzione secondaria. Il solo tipo di scuola secondaria che si potrà insediare in tale area è ad indi-



rizzo tecnico-agrario.

L'area è ubicata in Comune di Lerma ed ha al suo interno un fabbricato denominato "Cascina Masseria". La parte di edificio topograficamente individuata potrà essere recuperata mediante un intervento di restauro e risanamento conservativo (art. li 47, 48 e 49). Per gli altri edifici è previsto il cambio di destinazione o la demolizione e ricostruzione che, come per le nuove costruzioni, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima degli edifici: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica, e comunque non superiore a m. 8,50 nel caso di nuove costruzioni o quella esistente nel caso di cambio di destinazione;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: m. 5,00;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m. 20,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.



b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti, anche se non individuati topograficamente in cartografia, sono ammessi gli interventi di cui agli art. li 45, 46, 47, 48, 49 e 50 delle presenti norme.

Nel caso di nuove costruzioni, i parametri ed indici da rispettare sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,50;
- altezza massima degli edifici (esclusi quelli per il culto) : m. 8,50;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m. 6,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Le aree di pertinenza vanno sistemate a giardino e/o lastricate.



c) AREE A VERDE PER IL GIOCO ED IL RIPOSO.

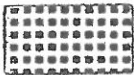
La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione può essere differenziata come segue:

- attrezzature per adulti:
  - alberature d'alto fusto, panchine; attrezzature di copertura per la sosta e la lettura, servizi igienici;
- attrezzature per bambini:
  - zone pavimentate, zone coperte, terreno erboso

calpestabile, acqua, sabbia, attrezzature per il gioco quali: altalene, scivoli, ostacoli, labirinto, ecc.; zone pavimentate per pattinaggio, per piste ciclabili, area giochi.

Sono altresì ammesse piccole costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi ed altro. Per tali costruzioni, premesso che un minimo di 25 mq. è sempre consentito, si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: I.F. = 0,02 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,02 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici : Hmax. = m. 4,00;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m. 6,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.



d) AREE A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO DI INTERESSE COMUNALE.

La destinazione di tali aree è finalizzata alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport; il piano si attua con i seguenti indici:

- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,50 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici: secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale su parere conforme della Comunità Montana;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m. 6,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

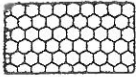


Art. 17 - Aree destinate ad attrezzature di interesse comunitario (A4).

L'attuazione della destinazione prevista è finalizzata alla creazione di aree per gli insediamenti di carattere sportivo di importanza tale da superare l'ambito comunale. Le destinazioni previste sono tutte quelle proprie degli impianti sportivi in genere e delle attrezzature accessorie quali parcheggi ed aree a verde; il P.R.G.I. ammette la costruzione di edifici e manufatti necessari alla destinazione prevista, piccole costruzioni accessorie quali servizi igienici, chioschi ed altro, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,70 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici: secondo le necessità della Amministrazione della Comunità Montana su parere conforme del Consiglio Comunale;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;

- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m. 10,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.



Art. 18 - Aree ed edifici di interesse pubblico destinati all'assistenza (A5).

Il P.R.G.I. individua una sola area con tale destinazione, sita in Comune di Voltaggio e già attrezzata a tale scopo. Essa risulta già edificata. Sugli edifici ricadenti all'interno di tale area sono permessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46), restauro e risanamento conservativo (art. li 47, 48 e 49), ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 51), ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile convenzionale esistente, nel rispetto del successivo art. 43.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere condotti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima:  $H_{max}$  = altezza del corpo di fabbrica esistente con l'esclusione dei volumi tecnici;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Art. 19 - Aree speciali di interesse pubblico (A6).

Tale previsione è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano od a parte di esso, od a bacini di servizio sovracomunale. Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Per impianti che costituiscano volume, l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a  $I.F. = 3,00$  mc/mq. ed il rapporto di copertura a  $R.C. = 0,70$  mq/mq.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int. alle lettere c), d), e), .... (1)....., g), .... (1)....v) possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.I. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per sottostazioni elettriche: rapporto massimo di copertura:  $R.C. = 0,50$  mq/mq.; ammissibili solo nelle

Note

(1) corretto

- aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali;
- b) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a m. 3,00 (Circolare Min. LL. PP. n°. 5980 del 30 dicembre 1970), sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzera stradale non sia inferiore a m. 5,00;
  - c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione;
  - d) centraline e cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere: compatibili con ogni classe di destinazione, purché munite del visto dei V.V. del Fuoco.

### CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Art. 20 - Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente connesse, oltre ad alcune funzioni specifiche ammesse a particolari condizioni.

Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:

- a) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
- d) locali per lo svago, il divertimento, l'assistenza socio-sanitaria, la cultura;
- e) scuole private, purché realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per le scuole pubbliche;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio;
- h) autofficine di riparazione, fino alla concorrenza massima di 60 mq. di superficie utile per la lavorazione, solo se annesse ad autorimesse con superficie pari o maggiore a 3 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a 80 decibel;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e fino alla concorrenza massima di mq. 300 di superficie utile convenzionale;
- l) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 80 decibel), limitatamente al piano terreno ed al piano seminterrato, fino alla concorrenza massima di mq. 200 di superficie utile per la lavorazione e di mq. 400 di superficie utile convenzionale complessivi (lavorazione e deposito).

La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere h), i), ed l) è subordinata alla stipula di una

apposita convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare. Per le destinazioni di cui ai punti h), i) ed l), già insediate in edifici esistenti, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, previa stipula dell'apposita convenzione di cui al comma precedente. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni potranno essere insediate soltanto nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di rottami a cielo aperto.

Art. 21 - Aree ed edifici di interesse storico/ambientale (R1).

Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario e sono definite aree di interesse culturale ambientale ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed integr., di cui devono rispettare le relative prescrizioni.

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici di norma confermate sono quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme, con esclusione, di norma, delle destinazioni specifiche di cui alla lettera h).

I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono, ... (1) ..., inedificabili.

Il P.R.G.I. permette che tutti gli immobili possano essere soggetti ad intervento diretto e per essi fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

Non è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente alle porzioni degradate o agli edifici topograficamente individuati; è invece ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione delle densità di edificazione esistenti, a condizione che non venga impoverito l'impianto edilizio preesistente. In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari, topografiche, di cui alle tavole in scala 1:1.000 e 1:2.000 del P.R.G.I., e normative, di cui al titolo V, nonché con le seguenti norme:

Note

(1) corretto

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.I. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, preferibilmente, con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.I. si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente.

Il P.R.G.I. classifica nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 (tavole n°. 4) gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse ambientale definite nelle tavole n°. 3 in scala 1:2.000.

Gli interventi permessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Cambiamento di destinazione d'uso;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso diverso dalla residenza;
- d) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico;
- e) Sopraelevazione per allineamento tipologico;
- f) Ampliamento e completamento di edifici esistenti, rivolti a migliorare le caratteristiche distributive e la dotazione di servizi igienici;
- g) Manutenzione straordinaria;
- h) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I.;
- i) Risanamento conservativo;
- l) Demolizione e ricostruzione;
- m) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale;
- n) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico;
- o) Sistemazione di aree ed edifici soggetti a piano di recupero;
- p) Sistemazione di edifici di recente costruzione.



a) Manutenzione ordinaria.

Tale vincolo è prescritto sui fabbricati topograficamente individuati che, nel tempo, dovrebbero essere demoliti. Gli interventi ammessi sono la demolizione e la manutenzione ordinaria che dovrà essere condotta in conformità agli art.li 45 e 43.

CD

b) Cambiamento di destinazione d'uso.

Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con quelli previsti al presente articolo, comma 3°, è ammesso solo per i fabbricati individuati e deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 43 con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
- rapporto massimo di copertura, altezza massima, di-

stanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, dai cigli stradali: quelli esistenti;  
- distanza tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti finestrate e non di altri: m. 10,00.  
La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li 45, 46, 47, 48 e 49.

c) Cambiamento di destinazione d'uso diverso dalla residenza.

L'intervento permette, sugli edifici topograficamente individuati, le destinazioni di cui all'art. 20 punti b), f), g), i) e deve essere condotto secondo le prescrizioni dell'art. 43, con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato di acqua corrente e di servizi igienici nel suo interno, con l'esclusione degli edifici con destinazione di cui al punto f) dell'art. 20;
- rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, dai cigli stradali: quelli esistenti;
- distanza tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti finestrate e non di altri: m. 10,00.

La manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li 45, 46, 47, 48 e 49.

CDS

d) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico.

L'intervento è finalizzato alla ricostituzione ed al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento è analogo a quello previsto al punto b) del presente comma, con la sola variazione che l'altezza può essere elevata per rendere il fabbricato tipologicamente conforme al corpo di fabbrica e/o al contesto in cui esso è inserito.

Sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli art.li 45, 46, 47, 48 e 49.

S

e) Sopraelevazione per allineamento tipologico.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio.

E' ammessa la variazione dell'altezza massima per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella degli edifici circostanti tipologicamente corretti, anche se questo comporta aumento di superficie utile convenzionale abitabile e l'inserimento di nuove aperture che siano congruenti con quelle esistenti. Questo tipo di intervento deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 43.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 45), manutenzione straordinaria (art. 46), restauro (art. 48), risanamento conservativo (art. 49) e ristrutturazione edilizia (art. 51).



f) Ampliamento e completamento di edifici esistenti, rivolti a migliorare le caratteristiche distributive e la dotazione di servizi igienici.

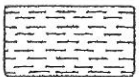
La progettazione dovrà essere condotta tenendo conto dei caratteri dell'insieme edilizio secondo le prescrizioni particolari di cui all'art. 43.

Le parti di edificio individuate topograficamente possono essere sopraelevate, ottenendo come risultato finale l'allineamento al cornicione del corpo di fabbrica principale, od ampliate, senza aumento di superficie coperta, con l'inserimento dei servizi igienici o di volumi tecnici quali scale o locali di disimpegno, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima:  $H_{max}$  = quella del corpo di fabbrica principale;
- distanza degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato dal Codice Civile;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Nella sistemazione devono essere demoliti eventuali volumi chiusi aggettanti in contrasto con il contesto edilizio in cui sono inseriti.

La manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46), il restauro (art. 48), il risanamento conservativo (art. 49) e la ristrutturazione edilizia (art. 51) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 43.



g) Manutenzione straordinaria.

Tale vincolo è prescritto su fabbricati topograficamente individuati e su quelli configurabili tra le pertinenze e non individuati topograficamente con un altro tipo di intervento. Gli interventi ammessi da tale tipo di vincolo sono la demolizione, la manutenzione ordinaria (art. 45) e la manutenzione straordinaria (art. 46) ed essi dovranno essere condotti in conformità all'art. 43.

In ogni caso non è ammessa la demolizione e ricostruzione.



h) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I..

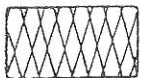
L'intervento è prescritto, dal P.R.G.I., sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art. 43, 48 e 66.



i) Risanamento conservativo.

Il P.R.G.I. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di risanamento conservativo che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art. 43 e 49.





l) Demolizione e ricostruzione.

Il P.R.G.I. individua gli edifici in cui è ammesso il presente intervento.

Esso dovrà avvenire secondo le prescrizioni particolari di cui all'art. 43 e secondo i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: il valore minore tra quello esistente ed il valore di 2,3 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: il valore minore tra quello esistente ed il valore di 0,70 mq/mq.;
- altezza massima: uguale all'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente;
- distanza minima dai confini privati circostanti: secondo distanze preesistenti;
- distanza dai cigli stradali: secondo gli allineamenti previsti nelle tavole di piano oppure, in difetto, secondo quelli esistenti;
- distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: quella esistente e, comunque, non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile.

Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 43, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 45), manutenzione straordinaria (art. 46), restauro (art. 48), risanamento conservativo (art. 49) e ristrutturazione edilizia (art. 51).



m) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.

Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 43 e 51.

Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46), restauro (art. 48) e risanamento conservativo (art. 49) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 43.



n) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico.

Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 43 e 52.

Sono ammessi, nel rispetto dell'art. 43, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 45), manutenzione straordinaria (art. 46), restauro (art. 48) e risanamento conservativo (art. 49).

Sugli edifici esistenti, diversi da quelli di cui alla lettera h) e da quelli vincolati ai sensi della L.1089/39, ove la destinazione d'uso sia, o divenga, per impianti pubblici o di uso pubblico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 50, anche se non individuati topograficamente, purché nel rispetto dell'art. 43.



o) Sistemazione di aree ed edifici soggetti a piano di recupero.

Il P.R.G.I. individua alcune aree ed edifici da sottoporre a piano di recupero ai sensi degli art.li 41/bis e 43 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..

L'attuazione di tale norma è finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente e potrà avvenire, nel rispetto dell'art. 43, attraverso i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia di edifici privi di interesse storico ed ambientale;
- demolizione e ricostruzione di edifici o parti di edifici esistenti;
- nuova costruzione.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere condotti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti e distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri; da stabilirsi in sede di piano di recupero.

Il piano di recupero individua gli spazi da cedere per viabilità e gli allineamenti da rispettare in fase di costruzione.

Al di fuori del piano di recupero sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46) e di restauro (art. 48) e risanamento conservativo (art. 49).



p) Sistemazione di edifici di recente costruzione.

Il P.R.G.I. individua topograficamente alcuni edifici di recente costruzione su cui sono permessi interventi di cui all'art. 50 ed ai punti a), h), i), l), m) del presente articolo.

Gli interventi dovranno avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 43.



Inoltre il P.R.G.I. individua, nelle tavole di piano in scala 1:2.000 o 1:5.000 o 1:10.000, alcune emergenze (manufatti ed edifici) di pregio ambientale e/o storico sulle quali permette interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I. (art. 48), di manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46) che dovranno essere condotti con le tecniche e le limitazioni previste per le aree ed edifici di interesse storico/ambientale (art. 43) a cui le emergenze in oggetto e le relative aree di pertinenza sono assimilate.

In tutte le aree di interesse storico/ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (lettera h) del presente articolo), è ammessa la costruzione di autorimesse, nel rispetto del successivo art. 57.

Per l'area B1 interna all'area attrezzata del Piano dell'area "Capanne di Marcarolo" e denominata "n." 3/ del Castello di Casaleggio Boiro" sono da applicarsi i disposti della scheda 3 delle N.d.A. del piano del Parco.



Art. 22 - Aree a capacità insediativa esaurita (B2).

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

In tali aree il P.R.G.I. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G.I. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia. Nell'ambito degli strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.I.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile la Legge n. 1 del 3.1.1978 e successive modifiche.

Le aree libere, di norma, sono inedificabili. In esse, di norma, è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali, o vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino od a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 45 e 46);
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nel rispetto degli art.li 47, 48, 49 e 50;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc., fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile; tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari

e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,70 mq/mq.;
  - altezza massima degli edifici: Hmax. = 9,00 m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come previsto all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 6,00;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 53;
- l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto all'art. 10 delle presenti norme, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile;

cd

g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici fino ad un massimo di mq. 150 di superficie utile convenzionale; tali interventi sono ammissibili purché espressamente previsti ed individuati sulle tavole di piano se la destinazione è quella di cui all'art. 20, comma 1° e comma 2° punti a), c), e); se la destinazione è quella di cui all'art. 20, comma 2° punti b), d), f), g), h), i), l), tali interventi sono ammissibili anche sugli edifici non topograficamente individuati; per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate di nuova formazione e pareti finestrate e non di altri, essa dovrà essere quella prevista all'art. 53; tale intervento è ammesso purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico;

h) modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri previste all'art. 53;

a

i) sopraelevazione, una-tantum, di un piano (comunque non superiore a m. 3,00) di edifici esistenti; tali interventi non sono cumulabili con quelli del punto f) e sono ammissibili unicamente per gli edifici individuati nelle tavole di P.R.G.I., nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: quello esistente (sono escluse dal calcolo di R.C. le proiezioni al suolo dei collegamenti verticali);
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;

- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- l) ampliamento, una-tantum, di edifici per attività a carattere turistico ricettivo (alberghi, pensioni, ecc.) esistenti, che non comporti aumento della superficie utile convenzionale superiore al 50% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,70 mq/mq.;
  - altezza massima degli edifici: quella preesistente;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come previsto all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti; in assenza, m. 6,00;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- m) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera f), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S.C.), non devono essere computate come superficie utile convenzionale (S.U.), pertanto aperte su almeno due lati ( ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 100% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,70 mq/mq.;
  - altezza massima degli edifici: quella esistente;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00;
- n) demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree B2 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: il valore inferiore tra l'indice preesistente e I.F. = 1,20 mc/mq.;
  - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e R.C. = 0,45 mq/mq.;
  - altezza massima degli edifici: Hmax. = 9,00 m.;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti fine-

- strate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- o) ampliamento di edifici esistenti uni-bifamiliari, anche non topograficamente individuati, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché aperti su non più di due lati; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente all'intervento di cui alla lettera f) del presente articolo;
  - p) costruzione di box-auto ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 20 mc. di abitazione, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 53 e 57;
  - q) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 7 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 59;
  - r) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantine, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

Art. 23 - Aree in fase di realizzazione (B3), aree residenziali di completamento (B4), aree residenziali di completamento confermate (B4 (1)) e di nuovo impianto (B5).

1) Tale classificazione comprende:

- a) le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.I. Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano, di norma, con semplice concessione, singola o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi;
- b) le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.I. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

2) Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono tutte quelle previste dall'art.20 delle presenti norme.

3) In relazione ai caratteri del tessuto edilizio e delle densità esistenti sono stati individuati due tipi di aree tra le quali sono state individuate due sottozone definite

rispettivamente "aree residenziali in fase di realizzazione (B3), che raggruppa tutte quelle aree già inserite in programma di attuazione o in corso di realizzazione, e "aree residenziali di completamento confermate (B4 (1)" che comprendono quelle aree già definite di completamento nei precedenti strumenti urbanistici e la richiesta di attuazione era stata presentata prima dell'adozione del progetto preliminare da P.R.G.I.

4 Tali aree, fermo restando che quanto previsto per le "aree residenziali in fase di realizzazione" è da intendersi come norma transitoria, sono caratterizzate da diversi indici e parametri urbanistici ed edilizi.



#### Aree residenziali in fase di realizzazione (B3)

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: I.F. = 0,80 mc/mq.
- rapporto di copertura : R.C. = 0,45 mq/mq.
- altezza massima degli edifici : Hmax = 9,00 m
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.



#### Aree residenziali di completamento (B4)

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: I.F. = 0,80 mc/mq.
- rapporto di copertura : R.C. = 0,45 mq/mq.
- altezza massima degli edifici : Hmax = 9,00 m
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

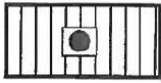


Nel solo Comune di Carrosio e nelle aree cartograficamente individuate frontestanti a viabilità pubbliche che necessitano di ampliamento o di miglioramento del tracciato e delle dimensioni, già puntualmente previste dal P.R.G.I., il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di apposita convenzione con la quale i richiedenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie al miglioramento della viabilità nonché all'esecuzione delle opere necessarie ad attuare gli ampliamenti previsti.



Nel solo Comune di Carrosio e nelle aree cartograficamente definite che necessitano della realizzazione di viabilità di accesso ai lotti edificabili, già individuate o non dal P.R.G.I., il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i richiedenti si impegnano a realizzare detta viabilità.

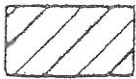
L'attuazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata all'osservanza delle specifiche prescrizioni individuate per ciascuna area dalla Relazione geologico - tecnica, allo svolgimento delle indagini previste dal D.M. 11.3.1988, nonché al rigoroso rispetto delle fasce inedificabili evidenziate in cartografia.



Nel solo Comune di Carrosio e nell'area cartograficamente individuata il rilascio del permesso di costruire avverrà ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per disciplinare quanto segue:

- ampliamento della viabilità finalizzato alla realizzazione dell'allargamento stradale e di un marciapiede in fregio alla strada dei Borghi di larghezza pari a m. 1,50 con contestuale cessione gratuita della corrispondente area al Comune di Carrosio: l'esecuzione delle opere di miglioramento viabile sopra descritte saranno a carico dei richiedenti del permesso di costruire;
- formazione dei due parcheggi pubblici, cartograficamente individuati, con contestuale cessione gratuita al Comune di Carrosio della corrispondente area;
- ampliamento stradale da eseguire in proprietà privata finalizzato al miglioramento dell'incrocio tra la strada comunale Valfredda e la strada dei Borghi,
- osservanza delle prescrizioni della Relazione Geologico – Tecnica riferita alla specifica area di nuovo insediamento.
- applicazione della normativa relativa al rendimento energetico in edilizia ed al recupero delle acque meteoriche a servizio del verde privato.
- realizzazione delle aree a parcheggio autoveicoli con pavimentazioni semipermeabili e/o inverdite e previsione della messa a dimora di essenze arboree per migliorare l'inserimento paesaggistico.
- realizzazione di impianti di illuminazione esterna con criteri di contenimento dell'inquinamento luminoso e con criteri di risparmio energetico.

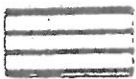




#### Aree residenziali di completamento confermate (B4 (1))

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria : I.F. = 1,00 mc/mq.
- rapporto di copertura : R.C. = 0,45 mq/mq.
- altezza massima degli edifici : Hmax = 9,00 m
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.



#### Aree residenziali di nuovo impianto (B5)

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: I.F. = 0,80 mc/mq.
- rapporto di copertura : R.C. = 0,30 mq/mq.
- altezza massima degli edifici : Hmax = 9,00 m
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Nell'ambito di strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) e nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purchè esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.I., nel qual caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile la L. n° 1 del 03/01/1978 e successive modifiche.



Art. 24 - Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (B6).

Il P.R.G.I. individua alcune unità residenziali, contrassegnate in cartografia con apposita simbologia, in cui è obbligatoria la formazione di un piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 20, con esclusione dei punti h), i), l) del 2° comma dell'art. 20, con esclusione dei punti h), i), l) del 2° comma; gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale : I.T. = 0,80 mc/mq.
- indice di utilizzazione fondiaria : I.F. = 1,00 mc/mq.
- altezza massima degli edifici : Hmax = 9,00 m
- rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per opere di urbanizzazione: da definire in sede di piano esecutivo, in ragione di 18 mq/abitante;



eliminato



Per l'area individuata in Comune di Carrosio con apposita simbologia la formazione del P.E.C., esteso all'intero comparto o a quota parte di esso, dovrà prevedere l'esecuzione della viabilità di accesso nel rispetto delle dimensioni individuate in cartografia.

L'attuazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata all'osservanza delle specifiche prescrizioni individuate per ciascuna area della Relazione geologico-tecnica nonché allo svolgimento delle indagini previste dal D.M. 11.3.1988.

In particolare, per l'area in Comune di Voltaggio e contrassegnata con "B6 (1)", gli indici di utlizzazione territoriale e fondiaria fissati al comma precedente non devono essere applicati in sede di progetto di P.E.C.; la quantità di volume edificabile all'interno di tale area è di 12.200 mc.; restano validi gli altri indici e parametri stabiliti al comma precedente.



Per l'area individuata in Comune di Carrosio con apposita simbologia la formazione del PEC, esteso all'intero comparto, dovrà computare la propria capacità edificatoria in relazione ad una superficie territoriale virtuale di mq. 6.465; è consentito distribuire la conseguente edificabilità sulla più ampia superficie fondiaria disponibile.

In fregio a Via Giancarlo Odino dovrà essere localizzato un parcheggio pubblico di superficie non inferiore alla dotazione minima da prevedere in relazione alla capacità insediativa del PEC. L'area di cui sopra entrerà a fare parte della dotazione degli standard urbanistici: tale dotazione dovrà essere completata tramite la cessione dell'area per "attrezzature di interesse comune" appositamente individuata in cartografia tra la Strada Provinciale e Viale della Rimembranza che dovrà avere almeno una superficie minima di mq. 600 anche qualora la sommatoria delle superfici per standard urbanistici interne al PEC ed esterne ad esso superi la dotazione minima di 25 mq/abitante insediabile.

CAPO IV - AREE ATTREZZATE (C).

Art. 25 - Aree attrezzate esterne al Piano dell'area.

Il P.R.G.I. individua, a ridosso della delimitazione del Piano dell'area Capanne di Marcarolo .... (1)....., alcune aree, la cui funzione è quella di permettere la realizzazione di infrastrutture che consentano di regolamentare ed organizzare sia situazioni particolari esistenti da tempo, sia destinazioni che permettano un uso ordinato e programmato dell'area del Parco Capanne di Marcarolo. Per la realizzazione di tutte le aree individuate come "aree attrezzate (C)", e di seguito riportate agli art.li 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, il P.R.G.I. prescrive che i progetti siano approvati dal Consiglio della Comunità Montana e del Comune interessato.



Art. 26 - Aree destinate ad attrezzature ricettive di carattere temporaneo (C1).

Il P.R.G.I. individua alcune aree di modeste dimensioni la cui realizzazione dovrà avvenire seguendo le indicazioni grafiche di cui alle relative tavole di piano e le seguenti destinazioni e prescrizioni normative:

a) Area della Benedicta (Comune di Bosio).

(stralciato)

b) Area degli Eremiti (Comune di Bosio).

(stralciato)

c) Area della Freccia (Comune di Fraconalto).

(stralciato)

d) Area del guado del Gorzente (Comune di Bosio).

(stralciato)

e) Area dei Laghi della Lavagnina (Comune di Casaleggio Boiro).

- spazi per il parcheggio pubblico e relativi accessi;
- tracciati viari pedonali;
- spazi a coltre erbosa calpestabile per picnic;

Nella utilizzazione dell'area le modificazioni del suolo dovranno essere di modesta entità; inoltre si prescrive, in fase di realizzazione, il pieno rispetto e la tutela dell'esistente area boscata con essenze di alto fusto.

Note

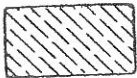
(1) corretto

- f) Area della Cascina Molino (Comune di Casaleggio Boiro).
- spazi per il parcheggio pubblico e relativi accessi;
  - tracciati viari interni prevalentemente pedonali;
  - spazi per il gioco, il pic-nic e lo svago realizzati in funzione della regolamentazione della balneazione e delle condizioni d'uso in atto; è permessa la formazione di attrezzature per strutture per il gioco dei bambini e per la sosta quali panchine e tavoli;
  - cambio di destinazione dell'edificio interno all'area attrezzata finalizzato alla creazione di un punto di ristoro;

Nella utilizzazione dell'area si dovranno evitare interventi di qualsiasi natura sulla scarpata del terrazzo; per la parte bassa, adiacente all'ansa del Torrente Gorzente, si dovrà eseguire una verifica di esondabilità per determinare le opportune opere di difesa preventive all'uso dell'area; qualora detta verifica non fosse positiva, il punto di ristoro potrà essere previsto sull'area pianeggiante e la sua altezza massima dovrà essere di m. 3,50 con superficie coperta pari al 50% della superficie coperta del fabbricato esistente.

- g) Area della Madonna della Rocchetta (Comune di Lerma).

(stralciato)



Art. 27 - Aree per la ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento (C2).

Il P.R.G.L. individua un'area esterna alla delimitazione del Piano dell'area destinata alla ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento sita in Località .... (1) ... Monte Colma (Comune di Tagliolo Monferrato) ... (1)....

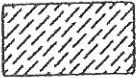
In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

- formazione di spazi per il parcheggio e percorsi veicolari e stradali;
- formazione di spazi per la sosta prolungata di roulotte, campers e tende adatti ad accogliere un numero non maggiore di 100 posti, attrezzati mediante la costruzione di opere di urbanizzazione e di alberature di alto e basso fusto;
- costruzione di piccoli fabbricati per servizi igienici, chioschi e punti di ristoro ed altri adatti ad integrare la destinazione dell'area, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,01 mq/mq.;
  - altezza massima : Hmax. = m. 3,00;
  - distanza minima dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali di

Note

(1) Corretto

- strade esterne all'area attrezzata: m. 10,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- per gli edifici ricadenti all'interno dell'area attrezzata è consentito il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione dell'abitazione del custode e dei servizi necessari all'area in oggetto.



Art. 28 - Aree e fabbricati destinati alla ricettività (C3).

Il P.R.G.I. individua un'area su cui è prevista la destinazione ricettiva (ristorante-albergo), sita sul territorio .....(1)..... del Comune di Tagliolo Monferrato (Località Beretta).

Gli interventi permessi sugli edifici esistenti sono: il cambio di destinazione e l'ampliamento fino ad un massimo del 50% della superficie utile convenzionale preesistente, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima:  $H_{max.}$  = quella preesistente;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 10,00;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Le aree di pertinenza individuate nelle tavole di piano potranno essere sistemate con formazione di spazi per il parcheggio, per la sosta e per il gioco, per le attività ludiche e per il ricovero, all'aperto, degli animali, e per percorsi veicolari e pedonali; è ammessa la costruzione di strutture per il gioco e lo sport (quali piscine, campi tennis, bocce, pallavolo, ecc.), per il ricovero degli animali e per i relativi servizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura (da applicare anche nel caso di strutture scoperte) : R.C. = 0,10 mq/mq.;
- indice di utilizzazione fondiaria : U.F. = 0,05 mq/mq.;
- altezza massima :  $H_{max.}$  = 6,50 m.;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali di strade comunali e provinciali: m. 20,00; negli altri casi: m. 6,00.

Per tale area si dovrà prevedere, in sede di approvazione dell'intervento, la sistemazione del rio che attraversa la zona e l'esecuzione di una adeguata regimazione delle acque superficiali.

-----  
Note

(1) Corretto

Art. 29 - Aree a destinazione residenziale per insediamenti turistici (C4).

(soppresso)



Art. 30 - Aree agricole speciali (C5).

Il P.R.G.I. individua con tale denominazione una sola area che si trova in Comune di Lerma, in sponda destra del torrente Piota ed all'altezza del Santuario della Madonna delle Rocche.

L'attuazione di tale area è finalizzata allo svago e ad una migliore fruibilità del Parco "Capanne di Marcarolo" attraverso lo sviluppo di attività sportive connesse all'allevamento e ricovero di equini.

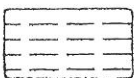
A tale scopo sono permessi, nell'interno dell'area, i seguenti interventi:

- a) formazione di spazi per il parcheggio;
- b) percorsi viari veicolari e pedonali;
- c) spazi attrezzati per attività ludiche e per il ricovero, all'aperto degli animali;
- d) costruzioni per il ricovero degli animali e relativi servizi;
- e) costruzioni destinate alla ricezione quali accettazione, punto di ristoro, bar, ristorante e camere d'albergo; è ammessa anche la costruzione dell'alloggio del proprietario e/o del custode, avente una superficie utile non superiore a 150 mq.

Gli interventi di cui al punto e) non potranno avere superficie utile convenzionale complessiva superiore a 700 mq. e dovranno essere previsti, congiuntamente agli interventi di cui al punto d), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,10 mq/mq.;
- indice di utilizzazione fondiaria (per i fabbricati di cui al punto e): I.F. = 0,20 mc/mq.;
- indice di utilizzazione fondiaria (per i fabbricati di cui al punto d): U.F. = 0,15 mq/mq.;
- altezza massima: Hmax. = 8,50 m.;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.53;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art.53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali di strade comunali o di uso pubblico: m.20,00.

Eventuali edifici esistenti all'interno dell'area dovranno essere computati ai fini della capacità edificatoria così come indicato al comma precedente.



Art. 31 - Aree a destinazione speciale (C6).

Il P.R.G.I. individua una vasta area a ridosso del territorio del Parco naturale "Capanne di Marcarolo", sita in Comune di Mornese, destinata ad uso turistico.

Il P.R.G.I. prescrive su tale area la formazione di un

progetto di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) esteso a tutta l'area, nell'ambito del quale dovranno essere individuati 2.500 mq. da cedere al Comune come spazio pubblico o da assoggettare ad uso pubblico. Si precisa che che le aree da dismettere come spazi pubblici o da assoggettare a servitù di uso pubblico non potranno essere inferiori ai valori stabiliti dall'art. 21, 1° C., punto 3 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

All'interno di queste aree sono ammessi, previa formazione del progetto di piano esecutivo convenzionato, i seguenti interventi, sempreché siano anche salvaguardate le prerogative di rispetto ambientale e di protezione naturale dell'area del Parco naturale regionale "Capanne di Marcarolo":

- 1) percorsi pedonali, aree per lo svago ed il gioco e relative attrezzature, quali alberature, panchine, attrezzature di copertura per la sosta e la lettura, zone pavimentate o a coltre erbosa calpestabile, sabbia, attrezzature per il gioco, quali altalene, scivoli, ostacoli, ecc.;
- 2) aree ed attrezzature per lo svago agonistico e non, quali percorsi per fuoristrada, per equitazione od altro, comprese le relative attrezzature, quali zone pavimentate per il parcheggio e la sosta seduta;
- 3) spazi per il parcheggio e percorsi stradali;
- 4) un'area attrezzata, non superiore a mq. 3.000, per la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e/o per attendamenti, adatta ad accogliere un numero non maggiore di 100 posti tenda e/o roulotte, completa di alberature, piccole costruzioni per servizi igienici, box auto, box animali, chioschi, punti di ristoro ed altri adatti ad integrare la destinazione dell'area.

Le costruzioni di cui al punto 4) dovranno essere conformi ai seguenti indici e parametri:

- altezza massima:  $H_{max.} = m. 3,00.$

Il P.R.G.L. individua inoltre, all'interno di tale area, gli interventi ammessi sulle costruzioni esistenti:

CASCINA PIZZICATO: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e cambiamenti di destinazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria; superficie coperta, altezza massima, ecc.: quelli esistenti.

CASCINA CONTESSA: sono ammessi interventi di demolizione e sull'area individuata in cartografia sono ammesse piccole costruzioni al servizio degli impianti in progetto, quali box auto, box animali, ricovero attrezzi, servizi igienici, punti per il ristoro e per la sosta coperta, con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria :  $U.F. = 0,20 \text{ mq/mq.}$ ;

- rapporto massimo di copertura :  $R.C. = 0,20 \text{ mq/mq.}$ ;

- altezza massima dei fabbricati :  $H_{max.} = m. 4,00$ ;

- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima tra pareti finestrate e pareti







finestrate e non di altri, distanza minima dai cigli stradali: da definirsi in sede di P.E.C..  
CASCINA SERRA: l'unico intervento ammesso sulle costruzioni esistenti è la demolizione.

Il P.R.G.I. individua topograficamente un'area all'interno della quale è consentita l'edificazione, purché le costruzioni abbiano le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Bar, Ristorante, Discoteca;
- b) un alloggio per il proprietario o per il custode, con superficie utile convenzionale inferiore ai 120 mq.;
- c) box auto e costruzioni accessorie alle destinazioni di cui ai punti a) e b).

Per le destinazioni di cui ai punti a) e c) si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria : I.F. = 1,20 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,30 mq/mq.;
- altezza massima : Hmax. = 8,50 m.;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri, distanza minima dai cigli stradali (comunque non inferiori ai limiti stabiliti dal D.M. n. 1404/68): da definirsi in sede di P.E.C..

Gli interventi sulle Cascine CONTESSA e SERRA non potranno comunque comportare l'acquisizione complessiva di più di 3.000 mq. di superficie utile convenzionale.

In sede di predisposizione del P.E.C., in considerazione della notevole estensione dell'area, dovrà essere allegata una relazione geologico-tecnica estesa a tutta l'area che descriva le sue caratteristiche geomorfologiche e geologiche e che dia indicazioni in merito alla fattibilità degli interventi puntuali proposti dal progetto di P.E.C..

Per tutti gli edifici di cui sopra fino all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modificazioni delle destinazioni d'uso.



Art. 32 - Aree di interesse culturale (C7).

Il P.R.G.I. individua come tale soltanto l'area del Convento dei Frati in Comune di Voltaggio, già in parte destinato a pinacoteca.

Le destinazioni ammesse sono quelle attuali, con la possibilità di estendere la destinazione a pinacoteca, sale per conferenze, locali di interesse collettivo e relativi servizi anche alle altre strutture esistenti attualmente destinate ad altro uso.

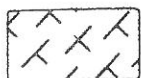
Gli interventi ammessi sul fabbricato sono di manutenzione ordinaria (art. 45) ..... (1) ..... e di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I. (art. 48); gli interventi sono subordinati all'ottenimento del nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Note

(1) Corretto

All'interno dell'area individuata è permessa la realizzazione di spazi per il parcheggio, percorsi prevalentemente pedonali, sistemazioni a verde.

(stralciato)



Art. 33 - Aree a destinazione tecnico-scientifica (C8).

Il P.R.G.I. individua un'area, sita in Comune di Casaleggio Boiro, all'interno della quale sono permesse costruzioni destinate ad attività tecnico-scientifiche, quali osservatori astronomici, stazioni radio, attività di ricerca e/o attività finalizzate alla protezione civile, e simili.

Il P.R.G.I. permette, su quest'area, la realizzazione di parcheggi, aree per la sosta, percorsi stradali pedonali e veicolari ed interventi di nuova costruzione di volumi con le destinazioni di cui al comma precedente, completi di relativi locali per servizi; è ammessa anche la realizzazione di una abitazione del custode, in misura non superiore a mq. 100 di S.U..

Le costruzioni non potranno avere superficie utile convenzionale, nella quale deve essere computata anche quella dei piani interrati e seminterrati, maggiore di 900 mq. e dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: U.F. = 0,20 mq/mq.;
- altezza massima: Hmax. = 7,50 m., con esclusione dei manufatti (quali volte di copertura o altro) richiesti da particolari funzioni a cui gli edifici sono destinati;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: come indicato all'art. 15;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Art. 34 - Percorsi segnalati ed aree limitrofe (C9), esterni alla delimitazione del piano dell'area "Capanne di Marcarolo".

Il P.R.G.I. individua alcuni percorsi, strade secondarie o sentieri di particolare interesse paesaggistico; gli interventi permessi sono di sistemazione e ripristino. Nelle aree limitrofe a questi percorsi potranno essere sistemati ed attrezzati spazi per la sosta veicolare o pedonale, per il riposo e per il pic-nic.



Art. 34 bis - Aree attrezzate interne al "Piano dell'area Capanne di Marcarolo" (C10).

Il P.R.G.I., in conformità all'art. 12 e relative schede urbanistiche delle N.T.A. del Piano dell'area Capanne di Marcarolo e degli schemi orientativi di cui alle tavole 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, facenti parte del Piano

dell'area citato, individua le sei aree attrezzate di seguito elencate:

- Area Attrezzata di Capanne di Marcarolo-Benedicta.
- Aree attrezzate di Madonna della Rocchetta.
- Area attrezzata del castello di Casaleggio Boiro.
- Area attrezzata degli Eremiti.
- Area attrezzata di Molini di Fraconalto.
- Area attrezzata di Tegli-Freccia.

Inoltre il P.R.G.I. individua, sulla scorta della tavola 2- "progetto/vincoli e destinazione d'uso" - allegata al Piano dell'area capanne di Marcarolo, l'area attrezzata "Pinacoteca di Voltaggio".

Le presenti norme richiamano integralmente, per le prescrizioni di carattere generale, le norme tecniche di attuazione del Piano dell'area Capanne di Marcarolo che pertanto si intende facciano parte integrante del presente fascicolo mentre modificano i contenuti delle schede urbanistiche delle singole aree attrezzate come segue:

1) Area attrezzata di Capanne di Marcarolo-Benedicta/Comune di Rosio.

Comprende il nucleo frazionale di Capanne di Marcarolo e si estende, a cavallo della strada provinciale, fino alla zona Monumentale del Sacratio della Benedicta.

Sulla scorta delle indicazioni grafiche contenute nella Tav. 1.1 del "Piano dell'area" e della scheda urbanistica n°. 1 allegata alle N.T.A. di detto piano, il P.R.G.I. individua alla Tav. 3.1.A3 (scala 1:2000) le seguenti destinazioni d'uso e le relative prescrizioni per la loro attuazione:



a) Tracciato viario principale esistente con relativa variante in corrispondenza della Chiesa parrocchiale di Capanne di Marcarolo.



b) Tracciati viari prevalentemente pedonali di collegamento del nucleo frazionale con l'area monumentale e il relativo percorso ginnico attrezzato.



c) Ambiti di recupero degli altri edifici esistenti. All'interno delle aree così individuate ricadono degli edifici su cui sono ammessi i seguenti interventi:



- Restauro: dovrà essere condotto nel rispetto degli art.li 48 e 66 delle presenti norme e degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, fermo restando che le prescrizioni delle N.T.A. del Piano dell'area prevalgono, ove in contrasto, su quelle del P.R.G.I..




- Risanamento conservativo: dovrà essere condotto nel rispetto dell'art. 49 delle presenti norme e degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, fermo restando che le prescrizioni delle N.T.A. del Piano dell'area prevalgono, ove in contrasto, su quelle del P.R.G.I..

- Edifici non contrassegnati da nessuna simbologia: essi potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area ed in subordine

degli art.li 45, 46, 47, 48, e 49 delle presenti norme ove non in contrasto con il Piano dell'area. Su tali edifici sono altresì ammessi interventi di ampliamento regolamentati in funzione della loro destinazione e precisamente:

- edifici costituiti da corpi di fabbrica integralmente destinati alla residenza:
  - ampliamento massimo consentito: 20% della superficie utile convenzionale preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici costituiti da corpi di fabbrica solo parzialmente utilizzati per la residenza ed altre attività a carattere extraagricolo:
  - recupero integrale con ampliamento massimo consentito del 20% della superficie utile convenzionale preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici per attività produttive agricole esistenti e previste:
  - massimo ampliamento consentito: 30% della superficie utile convenzionale complessiva preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici per attività turistico-ricettiva esistente e prevista:
  - massimo ampliamento consentito: 50% della superficie utile convenzionale preesistente.

d)  Ambiti di localizzazione di nuovi edifici.

Il P.R.G.I. individua tre ambiti territoriali in cui ammette la costruzione di nuovi edifici. L'attuazione di ciascuno di essi è subordinata alla approvazione di un piano attuativo o di un piano esecutivo convenzionato che potrà farsi, anche per parti, su parere favorevole del Consiglio della Comunità Montana.

- Ambito (A): le destinazioni ammesse sono quelle finalizzate alla formazione del centro di documentazione e servizio del parco, le annesse residenze, i locali accessori e le rimesse. L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - superficie utile convenzionale complessiva: mq. 2500;
  - rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima dagli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri, distanza minima dai confini privati circostanti: da determinare in sede di piano esecutivo;
  - aree per attrezzature al servizio dell'insediamento: come previsto dall'art. 21, comma 1 - punto 3 - della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.;

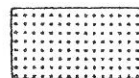
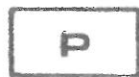
- Ambito (R1): le destinazioni d'uso ammesse è quella residenziale per l'edilizia economica e popolare ex lege 167 compresi i relativi locali accessori e rimesse.

L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

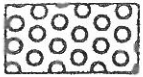
- superficie utile convenzionale complessiva: mq. 1000;
- rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima dagli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri, distanza minima dai confini privati circostanti: da determinare in sede di piano esecutivo;
- aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: come previsto dall'art. 21, comma 1 - punto 1 - della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- Ambito (R2): le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività produttive di lavorazione, conservazione commercializzazione e vendita diretta di prodotti locali compresi i relativi locali accessori e rimesse.

L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

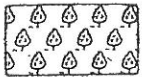
- superficie utile convenzionale complessiva: mq. 3000;
  - rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri, distanza minima dai confini privati circostanti: da determinare in sede di piano esecutivo;
  - aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e/o commerciali, come previsto dall'art. 21, comma 1 - punti 2 e 3 - della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- e) Aree per servizi pubblici aventi estensione di 9000 mq. destinati ad attività per il gioco e lo sport, all'interno di tale area sono da prevedersi:
- campo erboso per attività libere utilizzabile anche per il gioco del calcio;
  - area attrezzata per il gioco dei bambini;
  - area attrezzata per il gioco delle bocce (almeno 6).
- f) Aree destinate a parcheggio: la loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con attrezzature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta.
- g) Aree per gli insediamenti di attrezzature per la fruizione turistico-ricreativa temporanea: la loro attuazione avverrà previa predisposizione di strumento urbanistico esecutivo che dovrà prevedere per il campeggio temporaneo in tende un'area (contrassegnata con (C)) pari al 50% dell'area per il campeggio in roulettes e campers (contrassegnate con (R)); l'area



per il campeggio in roulotte e camper non dovrà contenere più di 50 posti; inoltre il piano esecutivo dovrà prevedere le costruzioni necessarie al funzionamento della struttura (quali spaccio, servizi, punto di ristoro ed eventuale abitazione del proprietario o custode), le altezze massime, i rapporti di superficie coperta, le distanze dei fabbricati dai confini e dai cigli stradali, fermo restando che non sono ammessi più di due piani fuori terra.



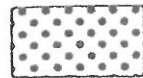
h) Area dell'arboreto.



i) Aree boscate di nuovo impianto e/o esistenti da assestare, essenzialmente, in funzione della valorizzazione del paesaggio.



l) Quinte arboree con funzione di frangimento e/o formazione di zone d'ombra, e/o delimitazione di spazi e/o rimedio e valorizzazione paesaggistica.



m) Aree soggette ad interventi di restauro paesaggistico e/o ambientale in funzione di riqualificazione, valorizzazione o rimedio.

Tali aree comprendono:

- l'area della cava di prestito antistante la C.na Rossa;

- le aree interessate dalla realizzazione di condotte: l'intervento dovrà essere condotto mediante semina di essenze erbacee e piantumazione di piccoli arbusti, da effettuare secondo precisi disegni opportunamente studiati tenendo conto del diverso spessore e "grana" della vegetazione e della relativa variazione di colorazione al variare delle stagioni;

- area monumentale della Benedicta (M): l'intervento prevede la ristrutturazione di tutta l'area; essa dovrà essere rivolta alla riqualificazione e valorizzazione dell'intero complesso ed in particolare al recupero dei ruderi della cascina Benedicta; in sede di progetto si dovrà prevedere un'adeguata regimazione delle acque superficiali, si dovranno evitare sbancamenti e l'eventuale utilizzo dell'area attraversata dal rio dovrà essere preceduto da una verifica idraulica.

n) Punti di accesso ai percorsi pedonali.

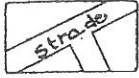
o) Aree agricole a verde di rispetto:

tali aree conservano la destinazione agricola ed in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione, gli unici interventi consentiti sono quelli connessi alla normale coltivazione agricola e di supporto ai percorsi pedonali che la attraversano.

2) Area attrezzata Madonna delle Rocche - Cirimilla - Villaggio Primavera/Comuni di Lerma e Tagliolo Monferrato. Comprende il Santuario di Nostra Signora delle Grazie (Madonna della Rocchetta), l'area della Cascina Cirimilla (in Comune di Lerma) ed il Villaggio Primavera (in Comune

di Tagliolo Monferrato) e si sviluppa lungo il corso del Torrente Piota.

Sulla scorta delle indicazioni grafiche contenute nella tav. 1.2. del "Piano dell'area" e della scheda urbanistica n°. 2 allegata alle N.T.A. di detto piano, il P.R.G.I. individua alle tavole 3.5.B1/2 e 3.7.B1 (scala 1:2000) le seguenti destinazioni d'uso e relative prescrizioni:



a) Tracciato viario principale.

b) Tracciati viari prevalentemente pedonali di connessione delle diverse aree di insediamento e fruizione, con particolare riguardo ai punti attraversamento del Torrente Piota:



- guado (attualmente risulta costruito un ponte carrabile;

- passerella pedonale.



c) Ambiti di recupero degli edifici esistenti.

All'interno delle aree così individuate ricadono degli edifici su cui sono ammessi i seguenti interventi:

- Restauro: dovrà essere condotto nel rispetto degli art.li 18 e 66 delle precedenti norme e degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del "Piano dell'area", fermo restando che le prescrizioni delle N.T.A. del "Piano dell'area" prevalgono, ove in contrasto, su quelle del P.R.G.I..

- Edifici non contrassegnati da nessuna simbologia: essi potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del "Piano dell'area" ed in subordine, degli art.li 45, 46, 47, 48 e 49 delle presenti norme ove non in contrasto con il Piano dell'area.

Su tali edifici sono altresì ammessi interventi di ampliamento regolamentati in funzione della loro destinazione e precisamente:

- edifici del Villaggio Primavera ed edifici costituiti da corpi di fabbrica integralmente destinati alla residenza:

- ampliamento massimo consentito: 20% della superficie utile convenzionale preesistente e comunque non oltre 25 mq.;

- altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;

- edifici costituiti da corpi di fabbricato solo parzialmente utilizzati per la residenza ed altre attività a carattere extraagricolo:


- recupero integrale con ampliamento massimo consentito del 20% della superficie utile convenzionale preesistente;

- edifici per attività produttive agricole esistenti e previste:

- massimo ampliamento consentito: 30% della superficie utile convenzionale complessiva preesistente;


- altezza massima: uguale a quella del fabbricato

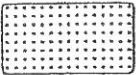
- preesistente;
- edifici per attività turistico-ricettiva esistente e prevista;
- massimo ampliamento consentito: 50% della superficie utile convenzionale preesistente.

d)  Ambiti di localizzazione di nuovi edifici.

Il P.R.G.I. individua un ambito territoriale in cui è ammessa la costruzione di nuovi edifici. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali compresi i relativi locali accessori e le rimesse. L'attuazione dovrà avvenire mediante la preventiva predisposizione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) e nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- cubatura complessiva consentita : mc. 1000;
- rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza massima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri, distanza minima dai confini privati circostanti da definirsi in sede di piano esecutivo;
- massimo numero di piani fuori terra: 2;
- aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali come previsto all'art. 21 - comma 1 punto 1 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.; tali aree potranno essere individuate anche in aree adiacenti all'ambito territoriale individuate topograficamente.

e)  Aree destinate a parcheggio: la loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta.

f)  Spazi per gli insediamenti di attrezzature per la fruizione turistico-ricreativa.

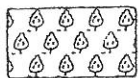
Il P.R.G.I. prevede quattro ambiti territoriali la cui attuazione avverrà mediante la predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ambiti (C) : aree di campeggio temporaneo in tenda, le cui localizzazioni si appoggiano a cascine esistenti; lo strumento esecutivo dovrà prevedere oltre al ripristino dei fabbricati esistenti, gli spazi a parcheggio, la distribuzione dei posti tenda, i percorsi veicolari e pedonali, le costruzioni necessarie al funzionamento della struttura prevista, le altezze massime, i rapporti di superficie coperta, le distanze dei fabbricati dai confini e dai cigli stradali fermo restando che non sono ammessi più di due piani fuori terra.

Ambiti (K) : aree per il pic-nic; in sede di strumento urbanistico esecutivo si dovranno fissare la distribuzione e le tipologie delle attrezzature finalizzate a tale utilizzo.



Ambiti (G) : aree per attività ludiche, la distribuzione e le tipologie delle attrezzature finalizzate a tale utilizzo dovranno essere fissate in sede di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area individuata.



g) Aree boscate di nuovo impianto e/o esistenti da assestare essenzialmente in funzione della valorizzazione del paesaggio.



h) Quinte arboree con funzione di frangivento e/o formazione di zone d'ombra, e/o delimitazione di spazi e/o rimedio e valorizzazione paesaggistica.



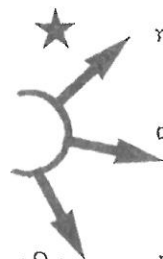
i) Punti di accesso ai percorsi pedonali.

l) Aree agricole a verde di rispetto: tali aree conservano la destinazione agricola ed in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione; gli unici interventi consentiti sono quelli connessi alla normale coltivazione agricola e di supporto ai percorsi pedonali che lo attraversano.



m) Aree soggette ad interventi di restauro paesaggistico e/o ambientale in funzione di riqualificazione, valorizzazione e rimedio:

l'attuazione di tali interventi dovrà avvenire in conformità di progetti approvati dal Consiglio della Comunità Montana su parere vincolante dell'Assessorato alla Pianificazione - Servizio Beni Ambientali.



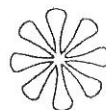
n) Manufatti da restaurare e valorizzare: sistemazione e valorizzazione del percorso della Via Crucis annessa al Santuario.

o) Punti di belvedere da attrezzare: l'attuazione di tali interventi dovrà avvenire in conformità a progetti approvati dal Consiglio della Comunità Montana o dell'Ente di gestione del Parco.



p) Punti di accesso secondari alla zona del Piano dell'area Capanne di Marcarolo.

q) Punti di accesso principali alla zona del Piano dell'area Capanne di Marcarolo.

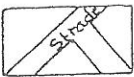


L'Ente di Gestione del Parco o il Consiglio della Comunità Montana potrà stabilire criteri e modalità di fruizione delle acque e del greto del Torrente Piota all'interno dell'area attrezzata, ai fini della balneazione e del miglioramento delle attuali condizioni d'uso.

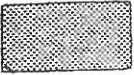
3) Area attrezzata del Castello di Casaleggio Boiro/Comune di Casaleggio Boiro

Comprende l'area del Castello e del vicino annucleamento e si estende alla pineta circostante.

Sulla scorta delle indicazioni grafiche contenute nella tavola 1.3 del "Piano dell'area" e della scheda urbanistica n°. 3 allegata alle N.T.A. di detto piano, il P.R.G.I. individua alla Tav. 3.3.A1 (scala 1:2000) e 4.3.A1 (scala 1:1000) le seguenti destinazioni d'uso con



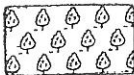
le relative prescrizioni per la loro attuazione:  
a) Tracciato viario di accesso esistente e tracciati viari interni di distribuzione.



b) Aree del centro storico: gli interventi sui singoli edifici dovranno avvenire in conformità a quanto previsto alla Tav. 4.3.A1 (scala 1:1000) allegata al P.R.G.I. e all'art. 21 delle presenti norme e agli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, fermo restando che le prescrizioni di detti art.li delle N.T.A. del Piano dell'area prevalgono, ove in contrasto, su quelle del P.R.G.I..



c) Aree destinate al parcheggio: la loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta.



d) Aree boscate di nuovo impianto e/o esistenti da assestare, essenzialmente in funzione della valorizzazione del paesaggio.

4) Area attrezzata degli Eremiti/Comuni di Bosio e Voltaggio.

E' costituita da un'area di modeste dimensioni localizzata ad est della cascina Eremiti contigua alla strada provinciale per Bosio ed estesa all'area della piccola cappella eretta all'inizio del sentiero per il monte Tobbio.

Sulla scorta delle indicazioni grafiche contenute nella tav. 1.4 del "Piano dell'area" e della scheda urbanistica n°. 4 allegata alle N.T.A. di detto piano, il P.R.G.I. individua alle Tav.le 3.1.B1 e 3.8.B1 le seguenti destinazioni:



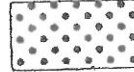
a) Tracciato viario principale esistente.

b) Tracciati viari interni pedonali e prevalentemente pedonali.



c) Spazi per il parcheggio.

d) Area per il pic-nic (K) e per attrezzature ludiche (G).



e) Area di restauro paesaggistico rivolta, in particolare, al corretto inserimento della cappella nel contesto ambientale circostante, prevedendo la rimozione degli elementi di maggior contrasto e i necessari interventi di rimedio.



f) Area dell'arboreto.

g) Quinte arboree con funzioni di frangivento e/o formazione di zone d'ombra, e/o delimitazione di spazi e/o rimedio e valorizzazione paesaggistica.



h) Punto di belvedere da attrezzare: l'attuazione di tali interventi dovrà avvenire in conformità a progetti approvati dal Consiglio della Comunità Montana o dall'Ente di gestione del Parco.



i) Aree agricole a verde di rispetto: tali aree conservano la destinazione agricole ed in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione; gli unici interventi consentiti sono

quelli connessi alla normale coltivazione agricola e di supporto ai percorsi pedonali che le attraversano. L'attuazione degli interventi di cui ai punti b), c), d), e), f), g), h), del comma precedente avverrà previa predisposizione di un piano esecutivo convenzionato approvato dall'Ente di gestione del Parco o dal Consiglio della Comunità Montana che, sulla base degli ambiti territoriali topograficamente individuati alle tavole 3.1.B1 e 3.8.B1 del P.R.G.I., fisserà le modalità di intervento, la tipologia delle strutture ed ogni altro parametro necessario a definire gli interventi permessi. Nella redazione del piano esecutivo si dovranno rispettare le prescrizioni contenute agli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del "Piano dell'area". In sede di progetto di P.E.C. si dovrà eseguire una verifica idraulica dei rii presenti e del dimensionamento degli attraversamenti. L'edificio destinato alla residenza, intercluso nell'area attrezzata, potrà essere oggetto soltanto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria rivolti anche a migliorarne l'inserimento nel paesaggio condotti nel rispetto degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del "Piano dell'area" e degli art.li 45 e 46 delle presenti norme ove non in contrasto con i precedenti. Tale intervento è ammesso anche senza la preventiva predisposizione del piano esecutivo.

5) Area attrezzata di Molini di Fraconalto/Comuni di Fraconalto e Voltaggio.

Comprende il nucleo frazionale di Molini e si estende con varia profondità in sponda destra e sinistra del Lemme. Sulla scorta delle indicazioni grafiche contenute nella tavola 1.5 del "Piano dell'area" e della scheda urbanistica n°. 5 allegata alle N.T.A. di detto piano, il P.R.G.I. individua, alle tavole 3.4.A2 (scala 1:2000 - Comune di Fraconalto) e 3.8.A2 (scala 1:2000 - Comune di Voltaggio), le seguenti destinazioni con le relative modalità di intervento:




- a) Tracciato viario principale esistente (strada provinciale della Bocchetta) e i tracciati viari secondari di distribuzione.
- b) Interventi di recupero degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti limiti:
  - Restauro : dovrà essere condotto nel rispetto degli art.li 48 e 66 delle presenti norme e degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, fermo restando che le prescrizioni delle N.T.A. del Piano dell'area prevalgono, ove in contrasto, su quelle del P.R.G.I..
  - Risanamento conservativo: dovrà essere condotto nel rispetto dell'art. 49 delle presenti norme e degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, fermo restando che le prescrizioni delle N.T.A. del Piano dell'area prevalgono, ove in contrasto, su quelle del P.R.G.I..
  - Edifici non contrassegnati da nessuna simbologia:

essi potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area ed in subordine degli art.li 45, 46, 47, 48, e 49 delle presenti norme ove non in contrasto con il Piano dell'area. Su tali edifici sono altresì ammessi interventi di ampliamento regolamentati in funzione della loro destinazione e precisamente:

- edifici costituiti da corpi di fabbrica integralmente destinati alla residenza:
  - ampliamento massimo consentito: 20% della superficie utile convenzionale preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici costituiti da corpi di fabbrica solo parzialmente utilizzati per la residenza ed altre attività a carattere extraagricolo:
  - recupero integrale con ampliamento massimo consentito del 20% della superficie utile convenzionale preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici per attività produttive agricole esistenti e previste:
  - massimo ampliamento consentito: 30% della superficie utile convenzionale complessiva preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici per attività turistico-ricettiva esistente e prevista:
  - massimo ampliamento consentito: 50% della superficie utile convenzionale preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente.

Negli interventi di recupero le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza stabile e temporanea, le attività connesse con lo sviluppo del turismo comprendenti anche attrezzature ricettive e di ristoro, attività produttive a carattere artigianale e servizi commerciali e sociali.

 c) Ambiti di localizzazione di nuovi edifici.

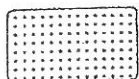
Le destinazioni ammesse sono le stesse enunciate nel punto precedente.

Gli interventi sono ammessi con concessione singola nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

- indice di utilizzazione fondiaria : I.F. = 0,55 mc/mq;
- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,25 mq/mq;
- altezza massima degli edifici : H max = 7,50 m;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, come indicato all'art.53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo gli allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00;

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53. Nella prima area individuata tra gli ambiti di nuova edificazione che si incontra nel nucleo frazionale di Molini procedendo da Voltaggio verso Molini, a causa delle sue modeste dimensioni, l'indice di utilizzazione fondiaria da applicarsi è di 0,80 mc/mq. (tale area è nel territorio del Comune di Fraconalto, vicino al Cimitero e in sponda destra del torrente Lemme).

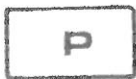
- d) Spazi per attrezzature sportive:  
l'attuazione di tali aree potrà prevedere la costruzione di attrezzature sportive o per il gioco sportivo in genere ed i relativi accessori. I progetti dovranno essere approvati dal Consiglio della Comunità Montana.



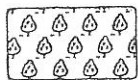
- e) Spazi per insediamenti di attrezzature per la fruizione turistico-ricreativa comprendenti spazi per pic-nic (K) e per attività ludiche (G):

Ambiti (K) : aree per il pic-nic; in sede di strumento urbanistico esecutivo si dovranno fissare la distribuzione e le tipologie delle attrezzature finalizzate a tale utilizzo.

Ambiti (G) : aree per attività ludiche, la distribuzione e le tipologie delle attrezzature finalizzate a tale utilizzo dovranno essere fissate in sede di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area individuata.



- f) Aree destinate a parcheggio: la loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta.



- g) Aree boscate di nuovo impianto e/o esistenti da assestare, eventualmente, in funzione della valorizzazione del paesaggio.



- h) Quinte arboree con funzione di frangivento e/o formazione di zone d'ombra, e/o delimitazione di spazi e/o rimedio e valorizzazione paesaggistica.



- i) Manufatti da restaurare e valorizzare.
- l) Aree agricole a verde di rispetto:  
tali aree conservano la destinazione agricola ed in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione; gli unici interventi consentiti sono quelli connessi alla normale coltivazione agricola e di supporto ai percorsi pedonali che le attraversano.

6) Area attrezzata di Tegli-Freccia/Comune di Fraconalto  
Comprende i due nuclei abitati di Tegli e Freccia che costituiscono i due poli estremi di una porzione di territorio che include le cascate Gazza, Pagliari, La Torre e Costigliolo e si sviluppa lungo la strada comunale Fraconalto-Tegli.

Sulla scorta delle indicazioni grafiche contenute nella tavola 1.6 del "Piano dell'area" e della scheda urbanistica n°. 6 allegata alle N.T.A. di detto piano, il P.R.G.I. individua alla Tav. 3.4.A3/4 (scala 1:2000) le seguenti destinazioni con le relative modalità di intervento per la loro attuazione:



a) Tracciato principale:

si intende come tale tutta la strada comunale, dall'entrata all'uscita dell'area attrezzata, che collega i due nuclei abitativi; si dovrà prevedere la sua sistemazione con interventi di manutenzione straordinaria. In sede di approvazione del progetto esecutivo potranno essere previsti anche i relativi elementi di arredo. Si richiamano tutte le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del "Piano dell'area".

b) Tracciati viari pedonali e prevalentemente pedonali di collegamento dei due nuclei e percorso ginnico. Il P.R.G.I. prevede la realizzazione di tracciati viari da sistemare o ripristinare o di nuova costruzione; le modalità di intervento, le tipologie dei percorsi e delle relative attrezzature dovranno essere definite in sede di approvazione del progetto generale esteso a tutti i percorsi previsti nella tavola 3.4.A3/4; il progetto generale dovrà essere approvato dalla Comunità Montana.



c) Ambiti di recupero degli edifici esistenti.

All'interno delle aree così individuate ricadono degli edifici su cui sono ammessi i seguenti interventi:

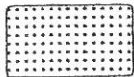
- Restauro: dovrà essere condotto nel rispetto degli art.li 48 e 66 delle presenti norme e degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, fermo restando che le prescrizioni delle N.T.A. del Piano dell'area prevalgono, ove in contrasto, su quelle del P.R.G.I..
- Edifici non contrassegnati da nessuna simbologia: essi potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area ed in subordine degli art.li 45, 46, 47, 48, e 49 delle presenti norme ove non in contrasto con il Piano dell'area. Su tali edifici sono altresì ammessi interventi di ampliamento regolamentati in funzione della loro destinazione e precisamente:
  - edifici costituiti da corpi di fabbrica integralmente destinati alla residenza:
    - ampliamento massimo consentito: 20% della superficie utile convenzionale preesistente;
    - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
  - edifici costituiti da corpi di fabbrica solo parzialmente utilizzati per la residenza ed altre attività a carattere extraagricolo:
    - recupero integrale con ampliamento massimo consentito del 20% della superficie utile convenzionale preesistente;

- altezza massima : uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici per attività produttive agricole esistenti e previste:
  - massimo ampliamento consentito: 30% della superficie utile convenzionale complessiva preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente;
- edifici per attività turistico-ricettiva esistente e prevista:
  - massimo ampliamento consentito: 50% della superficie utile convenzionale preesistente;
  - altezza massima: uguale a quella del fabbricato preesistente.

Negli interventi di recupero le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza stabile e temporanea, attività connesse con lo sviluppo del turismo comprendenti anche le attrezzature ricettive e di ristoro e attività connesse con la fruizione del parco.



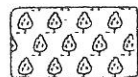
- d) Aree destinate a parcheggio: la loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con attrezzature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta.



- e) Spazi per insediamenti di attrezzature per la fruizione turistico-ricreativa comprendenti spazi per il pic-nic (K) e per attività ludiche (G):

Ambiti (K) : aree per il pic-nic; in sede di strumento urbanistico esecutivo si dovranno fissare la distribuzione e le tipologie delle attrezzature finalizzate a tale utilizzo.

Ambiti (G) : aree per attività ludiche, la distribuzione e le tipologie delle attrezzature finalizzate a tale utilizzo dovranno essere fissate in sede di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area individuata.



- f) Aree boscate di nuovo impianto e/o esistenti da assestare, essenzialmente in funzione della valorizzazione del paesaggio.



- g) Quinte arboree con funzioni di frangivento e/o formazione di zone d'ombra, e/o delimitazione di spazi e/o rimedio e valorizzazione paesaggistica.



- h) Punti di accesso ai percorsi pedonali.

- i) Aree agricole a verde di rispetto: tali aree conservano la destinazione agricola ed in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione, gli unici interventi consentiti sono quelli connessi alla normale coltivazione agricola e di supporto ai percorsi pedonali che le attraversano. Per gli edifici ricadenti all'interno dell'area EV sono consentiti gli interventi di cui alla lettera C) del presente comma.

7) Area attrezzata della Pinacoteca di Voltaggio.

Si intende l'area individuata nella Tav. 1 del Piano dell'area che si estende in sponda destra del torrente Lemme in corrispondenza della Pinacoteca di Voltaggio e ricomprende la parte di territorio edificato compreso tra il torrente Lemme e la strada provinciale per la Bocchetta.

Per tale area attrezzata non esiste, nel piano Piano dell'area, né una cartografia di dettaglio né una scheda urbanistica allegata alle N.T.A.

Il P.R.G.I. individua topograficamente tale aree nella tavola 3.8.A1 (scala 1:2000) e disciplina gli interventi nel suo interno come segue:

a) Aree di interesse comunale;

comprendono gli edifici del complesso dei Frati Capuccini dove trova sede la "Pinacoteca di Voltaggio" e le relative aree di pertinenza. Gli interventi previsti sono quelli di cui all'art. 32 delle presenti norme.

b) Ambiti di recupero degli edifici esistenti:

Gli interventi ammessi sono:

- edifici costituiti da corpi di fabbrica integralmente destinati alla residenza:

- ampliamento massimo consentito: 20% della superficie utile convenzionale preesistente;

- altezza massima: uguale a quella dell'edificio preesistente;

- edifici costituiti da corpi di fabbrica solo parzialmente utilizzati per la residenza ed altre attività a carattere extra agricolo:

- recupero integrale con ampliamento massimo consentito del 20% della superficie utile convenzionale preesistente;

- altezza massima: uguale a quella dell'edificio preesistente;

- distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00

- distanze minime degli edifici dai confini privati circostanti e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri come indicato all'art. 53.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza stabile e temporanea, attività connesse con lo sviluppo del turismo comprendenti anche attrezzature ricettive e di ristoro, attività produttive a carattere artigianale e servizi commerciali e sociali.

E' altresì ammessa, al servizio di fabbricati residenziali esistenti, la costruzione di pertinenze, quali forni e legnaie, anche staccati dal fabbricato principale purchè di superficie non superiore a mq. 20; tali edificazioni non dovranno avere altezza superiore a m. 3,00 e per quanto riguarda le distanze



dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per gli ampliamenti.  
Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto degli art.li 16 e 17 delle N.T.A. del Piano dell'area.

CAPO V - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI.



Art. 35 - Aree di nuovo impianto destinate ad impianti industriali/artigianali (D1).

Il P.R.G.I. con tale destinazione individua due aree industriali, rispettivamente nei territori dei Comuni di ----- (1)-----, Mornese (A.I.2.), Tagliolo Monferrato (A.I.3.), .... (1)....

Le destinazioni previste nelle aree di cui sopra sono:

- impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinaggio;
- uffici, in misura non superiore al 20% della S.U. per ogni unità produttiva;
- abitazioni del proprietario e/o del custode, in misura non superiore a mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva, purché inclusi in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;
- locali per la vendita ed il commercio aventi superficie utile inferiore al 50% di quella destinata alla produzione;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi.

Per le attività commerciali ammesse, la dotazione di aree per spazi pubblici è quella prevista al punto 3) del 1° comma dell'art. 21 della L.R.56/77 e succ. mod. ed integr..

In particolare l'attuazione delle aree in oggetto è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, estesi a tutta l'area topograficamente individuata oppure estesi a porzioni di territorio della superficie minima di mq. 8.000, che dovranno essere delimitate in sede di formazione del P.P.A. o con apposite deliberazioni consiliari dai singoli Comuni, sentita la Comunità Montana; gli strumenti urbanistici esecutivi potranno essere redatti dalle Amministrazioni Comunali, sentita la Comunità Montana, oppure essere di iniziativa privata.  
Gli interventi avvengono nel rispetto dei seguenti indici

-----  
Note

(1) Corretto

e parametri:

a) ..... (1)..... A.I.2. (Comune di Mornese), A.I.3.  
(Comune di Tagliolo Monferrato).

- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,30 mq/mq.;
- indice di utilizzazione territoriale: U.T. = 0,35 mq/mq.;
- indice di utilizzazione fondiaria : U.F. = 0,50 mq/mq.;
- altezza massima: Hmax. = 8,00 m., ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- distanza degli edifici dai confini privati circostanti, distanza dai cigli stradali delle strade interne, distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definirsi in sede di progetto di piano esecutivo;
- distanza degli edifici dai cigli stradali delle strade comunali e provinciali esterne alle aree industriali: m. 20,00.

Sugli immobili a destinazione artigianale o a deposito esistenti all'interno dell'area A.I.3. sono comunque ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, interventi di manutenzione ordinaria (art. 45), straordinaria (art. 46), di restauro e risanamento conservativo (art. li 47 e 49), di ristrutturazione edilizia (art. 50) e, una tantum, di ampliamento in misura non superiore al 50% di S.U., con un massimo di 1.000 mq..

La dotazione di aree per attrezzature di cui al presente articolo va reperita integralmente all'interno dell'area oggetto d'intervento.

Gli interventi di ampliamento devono avvenire, previa verifica che la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie sia prevista nella misura minima del 10% della superficie destinata agli insediamenti produttivi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,60 mq/mq.;
- altezza massima: Hmax. = quella dell'edificio preesistente;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come previsto all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti; in assenza, come previsto all'art. 53;
- distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 53.

Negli elaborati di progetto dovranno essere indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto.

b) A.I.4. (Comune di Voltaggio).

-----  
Note

(1) Corretto

(stralciato)

In fregio alle aree per insediamenti produttivi, ove non individuate topograficamente, dovrà essere prevista una fascia di rispetto di m. 20,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare mediante la piantumazione di alberi di alto fusto. In tale fascia è permessa la destinazione a parcheggio.

A norma dell'art. 26 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., gli eventuali interventi di localizzazione di attività produttive sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta Legge. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'impianto; l'esistenza o la nuova costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio della usabilità degli impianti.



Art. 36 - Aree di nuovo impianto destinate ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio (D2).

Il P.R.G.I. individua cinque aree artigianali rispettivamente nei territori di Casaleggio Boiro (A.A.1.), Fraconalto (A.A.2.), Tagliolo Monferrato (A.A.3.), Voltaggio (A.A.4., A.A.5.).

Nelle aree di cui sopra sono previste le seguenti destinazioni:

- impianti per la trasformazione di prodotti agricoli, quali caseifici, laboratori vinicoli, lavorazione del legno, ecc.;
- impianti per l'artigianato di servizio, quali autofficine di riparazione, autocarrozzerie, fabbri, falegnami, ecc., fino alla concorrenza massima di mq. 500 per la lavorazione e di mq. 800 complessivi (lavorazione e depositi) di superficie utile convenzionale (S.U.);
- locali per la vendita ed il commercio, in misura non superiore a quella di produzione, purché inclusi in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;
- abitazione del proprietario e/o del custode, in misura non superiore a mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva di superficie superiore ai 300 mq.; purché inclusa in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;
- uffici aventi S.U. in misura non superiore al 30% della S.U. totale dell'unità produttiva; in ogni caso non dovranno superare 150 mq. e dovranno essere inclusi in unica struttura con l'unità produttiva;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 10% della superficie

territoriale destinata agli insediamenti.  
Gli interventi devono essere condotti con le seguenti prescrizioni:

a) A.A.1. (Comune di Casaleggio Boiro), A.A.2. (Comune di Fraconalto), A.A.4. e A.A.5. (Comune di Voltaggio).

L'attuazione di tali aree è subordinata alla formazione di piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) estesi a tutta l'area, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,30 mq/mq.;
- indice di utilizzazione territoriale: U.T. = 0,30 mq/mq.;
- indice di utilizzazione fondiaria : U.F. = 0,45 mq/mq.;
- altezza massima : m. 8,00 (per le A.A.1., A.A.4., A.A.5.) e m. 7,00 (per le A.A.2.);
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali di strade comunali e provinciali: m. 20,00;
- distanza degli edifici dai cigli stradali delle strade interne, distanza degli edifici dai confini privati circostanti, distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definirsi in sede di P.E.C..

In fregio alle aree in oggetto dovrà essere individuata una fascia di rispetto di almeno 10,00 m. da considerarsi inedificabile e da sistemare mediante piantumazione di alberi di alto fusto; in tale fascia è permessa la destinazione a parcheggio.

b) A.A.3. (Comune di Tagliolo Monferrato).

L'attuazione di tale area avviene attraverso interventi diretti, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: U.F. = 0,40 mq/mq.;
- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,25 mq/mq.;
- altezza massima: Hmax. = 8,00 m., ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m. 10,00;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Nella fascia individuata alla tavola n.° 3.7.A1, con il simbolo , non sono ammesse edificazioni, tuttavia l'area concorre nella determinazione della capacità edificatoria.

A norma dell'art. 26 della L.R. n.° 56/77 e succ. mod. ed int., la realizzazione di interventi per attività produttive è assoggettata a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta L.R..

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi in riferimento all'impianto; l'esistenza o la previsione della costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio della concessione.



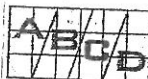
Art. 37 - Aree ed impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti confermati ( D3).

Sugli immobili a destinazione industriale od artigianale o a deposito esistenti e confermati dal P.R.G.I. sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale e di ampliamento per l'installazione di impianti tecnologici che non comportino aumento della superficie utile (art. 50) e interventi di manutenzione ordinaria (art. 45), straordinaria (art. 46) e di restauro e risanamento conservativo (art. 47 e 49). Sono ammessi, una-tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% di S.U. con un massimo di 1.000 mq., sempreché:

- a) non ne abbiano già usufruito ai sensi di un P.R.G.C. adottato ai sensi della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- b) il rapporto massimo di copertura non sia superiore al 60% dell'area ad esso strettamente asservita;
- c) l'altezza non superi quella dell'edificio soggetto ad ampliamento;
- d) distanza dai confini privati circostanti: come previsto all'art. 53;
- e) distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti;
- f) distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 53.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

Dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti: è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi e comunque in conformità a quanto previsto dall'art. 21, primo comma, della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integrazioni.



Art. 37bis - Aree ed impianti produttivi industriali esistenti e confermati (D3.1)

Il P.R.G.I. individua con tale definizione una sola area, ubicata nel territorio del Comune di Carrosio. L'area risulta in parte già edificata e il P.R.G.I. prevede, ai sensi dell'art. 26 - comma 1, lettera b), il riordino, il completamento infrastrutturale e il potenziamento dell'insediamento in atto. L'attuazione di tale potenziamento dovrà essere subordinata alla formazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.).

Il PEC potrà essere presentato ed approvato anche per quote parti non coincidenti con la totalità dell'area e, preferibilmente, coincidenti con le sottozone individuate dal P.R.G.I. purchè sia garantita l'attuazione dei successivi interventi sottoposti a PEC nel rispetto dell'impianto urbanistico generale che dovrà essere presentato con il primo SUE. I successivi PEC dovranno adeguarsi al predetto impianto urbanistico approvato.

In assenza di PEC sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della Circolare PGR n° 5/SG/URB/84.

#### Destinazioni ammesse:

- locali per la produzione;
- abitazione del proprietario, del custode ed eventuali camere per il personale che deve rimanere reperibile all'interno dell'unità produttiva: in misura non superiore a mq 150 di SUL per ogni unità produttiva;
- locali ed uffici con funzione amministrativa (ovvero esclusi quei locali che sono legati al ciclo produttivo in atto quali uffici per disegnatori, per prove di collaudo e per la progettazione in genere): in misura non superiore al 20% della SUL dell'unità produttiva;
- servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie (quali parcheggi coperti, campi gioco, ecc.) al servizio degli addetti alla produzione;
- aree per lo stoccaggio dei manufatti di produzione.

Dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti: è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi e comunque in conformità a quanto previsto dall'art. 21, primo comma della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii..

#### Indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,35 mq/mq;
- indice di utilizzazione territoriale I.T. = 0,45 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria I.F. = 0,45 mq/mq
- distanza minima degli edifici dai cigli di strade comunali = 10,00 ml
- distanza degli edifici e dei prodotti stoccati dai cigli stradali dalle strade interne: da definirsi in sede di P.E.C.;
- distanza minima degli edifici e dei prodotti stoccati con forma definita dai confini privati circostanti l'area a P.E.C.: metà dell'altezza del fabbricato o dei prodotti stoccati con un minimo di m. 5,00 salvo diverso accordo scritto con le proprietà confinanti.

Inoltre il P.R.G.I. individua, all'interno dell'area in oggetto (Tav. 3.2.A1), una divisione in quattro sottozone di cui una in parte già edificata (contrassegnata con la lettera A) e le altre non edificate (contrassegnate con le lettere B, C e D). In tali sottozone gli interventi sono stati differenziati mediante le seguenti prescrizioni.

#### - Sottozona A:

- altezza massima:  $H_{max} = 10,00$  ml, ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;

#### - Sottozone B e C limitatamente alla subarea contrassegnata con la sigla C1:

- altezza massima degli edifici:  $H_{max} = 8,00$  ml comprese delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- caratteristiche degli edifici industriali: finiture a civile, da stabilire in sede di P.E.C. per la parte emergente dal terreno sistemato;
- non sono ammessi riempimenti che modifichino l'attuale piano di campagna;
- mantenimento e potenziamento della cortina arborea esistente: il PEC dovrà dimostrare, tramite apposito elaborato, la minimizzazione dell'impatto visivo degli impianti produttivi e/o la mitigazione dello stesso.

- Sottozona D:

- divieto di edificazione: è consentito lo stoccaggio temporaneo dei prodotti dell'azienda in attesa di consegna. La potenzialità edificatoria dell'area potrà essere utilizzata nelle sottozone A, B e C ove l'edificabilità è consentita. Sarà necessario minimizzare l'impatto con l'ambiente circostante tramite la realizzazione di cortina arborea che segua l'andamento del torrente e prosegua anche nella confinante area agricola di proprietà della Società proponente. La conseguente minimizzazione dell'impatto visivo sarà dimostrata con apposito elaborato in sede di PEC.

La convenzione che disciplinerà il PEC dovrà prevedere quanto segue:

- a) la società proponente dovrà farsi carico di acquisire il sedime e realizzare la viabilità di collegamento con la S.P. n° 160 di Val Lemme come prevista nelle tavole di P.R.G.I. n° 2.2 e n° 3.2.A1; detta viabilità potrà subire lievi modifiche di tracciato in sede di progettazione esecutiva che non costituiranno variante al presente strumento urbanistico generale.  
A carico della società proponente sarà anche la realizzazione dell'asta fognaria sottostante la strada di collegamento che a partire dalla S.P. n° 160 convoglierà le acque bianche nel torrente Lemme: tale fognatura dovrà essere dimensionata per acquisire le acque provenienti dal Rio Schivatolo e da tutti i terreni e costruzioni interessanti il bacino idrico in oggetto. Ugualmente a carico della società proponente sarà la realizzazione della pubblica illuminazione sulla nuova strada di collegamento realizzata fino alla zona industriale;
- b) la società proponente dovrà acquisire il sedime e realizzare l'area a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) contigua alla nuova viabilità di collegamento con la S.P.;
- c) la realizzazione delle opere di cui ai punti a) e b) dovrà essere contestuale o anticipata rispetto agli interventi strutturali previsti dal PEC nei subcomparti A, B, C e D.  
Le suddette opere di cui ai punti a) e b,) realizzate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Carrosio.  
Il collaudo delle opere dovrà avvenire a cura del Comune, tramite tecnico di fiducia appositamente incaricato e a spese della società proponente il PEC.  
Il complesso delle opere di cui ai punti a) e b) sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi previsti dal PEC ai sensi di legge;
- d) la società proponente dovrà farsi carico della cessione gratuita al Comune di Carrosio delle quote parti, in sua proprietà, relative all'allargamento della strada dei Boschi (strada per Sottovalle).

---

## CAPO VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 39

- Aree destinate ad uso agricolo

In queste aree il P.R.G.I. controlla gli interventi ai fini del potenziamento e dell'ammmodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

In tali aree sono pertanto ammessi, salvo diverse prescrizioni previste nella normativa relativa alle singole aree territoriali omogenee, i seguenti tipi di intervento, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:

- a) manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria 8 (art. 46);
- b) restauro 8art. 46) e risanamento conservtivo (art. 49);
- c) ristrutturazione edilizia (art.li 50e 51);

cd

- d) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali contrassegnati espressamente sulle tavole di piano; resta inteso che gli edifici a destinazione rurale e non contrassegnati sulle tavole di piano potranno esser cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme;

DS

- e) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali agrituristici e turistico ricettivi per gli edifici rurali contrassegnati espressamente sulle tavole di piano e, **per il solo territorio del Comune di Carrosio, anche per altri edifici non espressamente individuati per i quali venga esplicitata richiesta alla Amministrazione Comunale quale alternativa all'uso esclusivamente agricolo**, e nell'osservanza del 10° comma dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale; per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto degli interventi di cui alle lettere d) ed e) devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la realizzazione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'abitabilità per gli usi agrituristici valgono i disposti della L.R. n° 31/85;

- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc., e, comunque, sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile; tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,70 mq/mq.;
  - altezza massima degli edifici: Hmax = 9,00 m, nel caso di sopraelevazione, uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti; in assenza: come previsto dall'art. 15;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto dall'art.53.
-



l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto all'art. 10 delle presenti norme, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile;

- g) ampliamento, una-tantum, di edifici per attività a carattere turistico ricettivo (alberghi, ristoranti, bar, colonie, ecc.) esistenti, che non comporti aumento della superficie utile convenzionale superiore al 50% della preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,70 mq/mq.;
  - altezza massima degli edifici : Hmax. = quella preesistente;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come previsto all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo quanto disposto dal D.M. 1 Aprile 1968 n°.1404;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 53;
- h) ampliamenti, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera f), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente. L'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S.C.), non devono essere computate come superficie utile convenzionale (S.U.), pertanto aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 100% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura : R.C. = 0,70 mq/mq.;
  - altezza massima degli edifici : Hmax. = quella esistente;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come previsto all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti; in assenza: come previsto all'art. 15;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 53;
- i) costruzione di box-auto ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 20 mc. di abitazione, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 53 e 57;
- l) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 7

delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 59;

- m) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- n) piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: U.F. = 0,01 mq/mq. fino ad un massimo di S.U. di 24,00 mq.;
  - altezza massima: Hmax. = 4,00 m.;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: come indicato all'art. 15;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- la tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi o in tegol-coppo; le bucaure (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.I. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio della Concessione è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e di un atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Sono inoltre ammesse nuove costruzioni per le abitazioni e per le infrastrutture a servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., quando la concessione è richiesta dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) Imprenditori agricoli ai sensi della L.R. n°. 153 del 9 maggio 1975, della Legge n°. 352 del 10 maggio 1976 e delle L.R. n°. 27 del 12 maggio 1975 e n°. 18 del 23 agosto 1982, anche quali soci di cooperative;
- b) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n°. 63 del 12 ottobre 1978 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n°. 56 del 5 dicembre 1977 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata; il Consiglio Regionale stabilisce i requisiti minimi dell'azienda agricola condotta da questo tipo di imprenditore (art. 2 L.R. n°. 63/78 ed art. 2 L.R. n°. 24/84);
- c) Affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nelle esecuzioni delle

opere, sempreché si trovino nelle condizioni soggettive ed oggettive di cui agli art. 11 e 12 della L.R. n. 153 del 9 maggio 1975.

Per i soggetti di cui al precedente comma, lettere a), b), c), è permesso il cambio di destinazione e, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo, l'ampliamento fino ad un massimo di quattro vani più servizi, in eccedenza alle esigenze della famiglia, qualora sia garantita, in conformità al comma successivo, la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978 ed dal Titolo IV della L.R. 31/85 e succ. mod. ed int..

Il rilascio della concessione per gli interventi di cui al 3° e 4° comma è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Il progetto di P.R.G.I. individua, inoltre, alcune cascine attualmente disabitate e diroccate, per le quali è previsto il recupero alla loro funzione originaria soltanto da parte dei soggetti di cui al presente articolo comma 3°. In tutte le aree agricole è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Ai fini della definizione del volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; si escludono dal limite del 20% dell'intera superficie utilizzata i terreni ricadenti nelle aree per annucleamenti rurali.

Il volume edificabile e/o la superficie coperta sono computati per ogni azienda agricola al lordo degli edifici esistenti.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dei commi 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 13°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19°, 20° dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola e non devono, nel complesso, superare un volume di 1.500 mc..

Nelle eventuali costruzioni di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri, m. 50; tali distanze devono essere raddoppiate nel caso di porcili;

DR

- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 70 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale.

Il P.R.G.I. individua, in relazione ai caratteri del territorio agricolo, otto aree territoriali omogenee:

Aree agricole coltivate (E1).

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:
  - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 3° comma del presente articolo):
    - terreni a colture protette in serre fisse: I.F. = 0,06 mc/mq.;
    - terreni a colture orticole o floricole: I.F. = 0,05 mc/mq.;
    - terreni a colture legnose specializzate: I.F. = 0,03 mc/mq.;
    - terreni a seminativo e prato permanente: I.F. = 0,02 mc/mq.;
    - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: I.F. = 0,01 mc/mq.;
    - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: I.F. = 0,001 mc/mq.;
  - per le attrezzature al servizio dell'agricoltura: U.F. = 0,15 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: R.C. = 0,10 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): Hmax. = m. 8,50;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: come indicato all'art. 15;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate o non di altri: come indicato all'art. 53.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere, anche quando la concessione non è richiesta dai soggetti di cui al 3° comma del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: U.F. = 0,15 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- altezza massima degli edifici (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti

agricoli.  $H_{max} = m. 0,50$ ;

- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: come indicato all'art. 15;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

#### Aree agricole a colture legnose (E2)

Il P.R.G.I. individua con tale denominazione le aree prevalentemente a colture legnose non specializzate (bosco ceduo).

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:
  - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 3° comma del presente articolo):
    - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno (per abitazioni non superiori ai 500 mc. per ogni azienda):  
I.F. = 0,01 mc/mq.
    - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo - pastorali (per abitazioni non superiori ai 500 mc. per ogni azienda):  
I.F. = 0,001 mc/mq.
  - per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 3° comma del presente articolo, purchè il richiedente la concessione sia titolare di azienda agricola):  
U.F. = 0,15 mq/mq dell'area costituente l'intera azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'agricoltura:  
R.C. = 0,10 mq/mq dell'area costituente l'intera superficie;
- altezza massima degli edifici (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio di prodotti agricoli):  
 $H_{max} = m. 7,50$ ;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: come indicato all'art. 15;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53.

Per il Comune di Carrosio il paramentro fissato al precedente secondo comma nella misura di mc. 500 per abitazione al servizio di ogni azienda agricola è da intendersi elevato a mc. 1500 per abitazioni al servizio di ogni azienda agricola.

l'assetto generale del territorio in conformità a quanto previsto nelle Tavole 1 e 2 del Piano dell'area.

Sulle Tavole di P.R.G.I. sono stati individuati:

- strade principali di attraversamento e penetrazione al territorio del "Piano dell'area";
- strade secondarie di penetrazione e distribuzione;
- strade veicolabili di adduzione alle cascate di proprietà regionale;
- sentieri prima selezione di tracciati da attivare con interventi di manutenzione ed adeguamento;
- delimitazione aree di salvaguardia delle risorse idropotabili;
- aree su cui insistono oleodotti e gasdotti che si confermano nella loro ubicazione ed aree per eventuali nuovi tracciati;
- aree di restauro paesaggistico;
- aree di potenziale sviluppo di attività a carattere agro-silvo-pastorale e zootecnico;
- aree da assestare prevalentemente in funzione di riequilibrio ecologico;
- aree di potenziale sviluppo della silvicoltura;
- aree di potenziale sviluppo di attività a carattere agro-pastorale e zootecnico-foraggero;
- punti di ingresso al Parco: principali;
- punti di ingresso al Parco: secondari;
- parcheggi di testata;
- altre aree di sosta temporanea e parcheggio;
- cascate per attività agro-silvo-pastorale/proposta d'uso;
- cascate per attività agro-silvo-pastorale e per attività ricettive (foresteria/proposta d'uso);
- cascate per attività di servizio alla fruizione del Parco/Guardia Parco/proposta d'uso;
- cascate punto di appoggio e servizio ad attività di campeggio/proposta d'uso;
- cascate di particolare interesse tipologico-documentario e da utilizzare quali "casa museo".

Per tutta l'area agricola all'interno della delimitazione del Piano dell'area del Parco naturale "Capanne di Marcarolo" valgono le NTA di attuazione allegate al Piano dell'area approvato con D.C.R. numero 636-12-13402 del 29/10/1987 che vengono espressamente richiamate dalle presenti Norme e di cui fanno parte integrante. Nelle individuazioni topografiche delle tavole del P.R.G.I. tra le zonizzazioni non sono state riportate le "Aree fortemente dissestate ed aree potenzialmente "dissestabili/inedificabili" per le quali si rimanda alla tavola 2 - Progetto - del Piano dell'area.

#### Aree di annucleamento rurale (E4).

L'individuazione di tali aree è stata fatta per consentire un accorpamento, di fatto già avvenuto, delle costruzioni agricole, per contenere anche i costi di infrastrutture pubbliche.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:
  - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 3° comma del presente articolo):  
pari al doppio degli indici propri dei terreni facenti parte dell'azienda agricola, a seconda della loro individuazione topografica all'interno delle aree territoriali omogenee, con un massimo di 0,05 mc/mq.;
  - per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura (ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 3° comma del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola):
    - U.F. = 0,70 mq/mq. riferito alla superficie del lotto all'interno dell'area di annucleamento rurale;
    - U.F. = 0,30 mq/mq. riferito alla superficie dell'intera azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per abitazioni, fabbricati rurali ed attrezzature al servizio dell'agricoltura:
  - R.C. = 0,50 mq/mq. riferito alla superficie del lotto all'interno dell'area di annucleamento rurale;
  - R.C. = 0,25 mq/mq. riferito alla superficie dell'intera azienda agricola;
- altezza massima degli edifici: Hmax. = m. 8,50;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: come indicato all'art. 15;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- distanza minima degli edifici dai corsi d'acqua: m. 10,00. Nelle eventuali costruzioni di nuove stalle e concimaie, le distanze da edifici abitabili, previste al presente articolo, comma 11°, sono ridotte del 50%.




#### Aree a Pineta (E5)

Sono le aree prevalentemente destinate a pineta.

tali aree sono, di norma, inedificabili; non sono ammesse nuove costruzioni, con l'unica esclusione di serbatoi per l'acqua, tubazioni di distribuzione d'acqua e idranti finalizzati alla prevenzione ed allo spegnimento degli incendi, in esse si può, avendo preventivamente conseguito la concessione e l'autorizzazione, dar luogo al taglio di alberi di alto fusto ed all'accumulo temporaneo del materiale ricavatone.

In tali aree sono permessi interventi per la formazione di percorsi pedonali che ne consentano la fruibilità e di aree attrezzate, anche con strutture, per la sosta ed il pic-nic.

Sugli edifici esistenti all'interno di tali aree sono permessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) del secondo comma del presente articolo; inoltre è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti soltanto quando esso sia finalizzato al miglioramento dei servizi igienici e limitato ad essi.

**Nell'area a pineta individuata nel territorio del Comune di Carrosio e distinta con il simbolo  è ammessa la realizzazione di costruzioni destinate ad attività tecnico - scientifiche quali osservatori astronomici o altre attività di analogo interesse, senza precisi vincoli di localizzazione e con obbligo di rispetto delle piantumazioni ad alto fusto esistenti; l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i mt. 7.50 fatte salve le particolari esigenze tecnologiche degli impianti; le caratteristiche e le finiture degli impianti dovranno essere adeguate a quelle dell'area attrezzata esistente nel cui ambito il manufatto andrà ad inserirsi". In caso di realizzazione da parte di privati degli interventi normati dal comma precedente, il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione che regoli:**

- durata della concessione in diritto di superficie;
- obbligo al mantenimento della destinazione d'uso per il periodo di durata della concessione;
- caratteristiche dell'intervento;
- condizioni di restituzione del suolo alla scadenza del periodo di concessione.

Nell'area a pineta di cui sopra, inoltre, sono consentiti interventi, realizzabili da parte di Enti Pubblici (Comunità Montana, Comune, Regione) finalizzati al completamento della struttura ricreativa per il tempo libero esistente, compatibili con la destinazione principale di interesse comunale e/o sovracomunale.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i mt. 7.50 fatte salve particolari esigenze tecnologiche degli impianti.



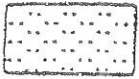


#### Aree a verde privato (E6)

Il P.R.G.I. prescrive su tali aree l'obbligo di conservare la quantità di verde esistente (viali, giardini, parchi); i proprietari dovranno provvedere alle opere di manutenzione necessarie e potranno mettere a dimora nuove piante (anche frutto).

Qualora i proprietari non ottemperino alle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale può dare disposizione affinché i necessari interventi di manutenzione vengano fatti a spese dei proprietari.

Tali aree sono a tutti gli effetti inedificabili.



#### Aree agricole di pregio paesaggistico (E7)

Il P.R.G.I. prescrive in tali aree un vincolo che ne prevede la salvaguardia non consentendone,....(1)....., a edificabilità, pur consentendo che i terreni in oggetto intervengano nel calcolo della capacità edificatoria trasferibile in altre aree agricole.

Sono consentiti interventi per la formazione di percorsi stradali pedonali e veicolari finalizzati ad attività agro-silvo-pastorali e di protezione civile, di spazi attrezzati e di aree a pic-nic, che avvengono nel rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche morfologiche del terreno esistente.


Sugli edifici esistenti all'interno di tali aree sono consentiti gli interventi a), b), c) del 2° comma del presente articolo e l'ampliamento limitato ai soli volumi per la realizzazione dei servizi igienici quando venga dimostrato che l'edificio ne è sprovvisto.

**Nel Comune di Carrosio il P.R.G.I. individua un'area, catalogata come E7, finalizzata alla costituzione di una fascia di rispetto tra l'edificato esistente e previsto dal P.R.G.I. e la zona industriale sottostante.**

**Su tale area non è prevista alcuna edificabilità, pur consentendo che i terreni così individuati intervengano nel calcolo della capacità edificatoria trasferibile in altre zone agricole.**

**Sono consentiti gli interventi di cui al 2° comma delle presenti aree E7 nonché gli interventi di modifica della viabilità esistente, previsti dal P.R.G.I., finalizzati al collegamento della zona industriale con la strada Provinciale Voltaggio - Carrosio: piccole modifiche al tracciato ed alle caratteristiche di detta viabilità in sede di progettazione esecutiva, non costituiranno variante al P.R.G.I.; per detta realizzazione sono applicabili i disposti della L. 3 gennaio 1978, n° 1 e successive modifiche.**

**Sugli edifici esistenti all'interno di tali aree sono consentiti gli interventi a), b), c) f) e h) del 2° comma del presente articolo."**

Nell'area sita nel Comune di Carrosio e distinta con il simbolo  (Cascina Valmartino) è ammessa la nuova costruzione di un Osservatorio astronomico, di proprietà privata, edificato senza scopo di lucro. L'altezza della costruzione non potrà superare mt. 7,50 fatte salve eventuali particolari esigenze tecnologiche dell'impianto. Il rilascio del permesso di costruire avverrà ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per disciplinare quanto segue:

- vincolo di mantenimento della destinazione d'uso con divieto di modifica per un periodo temporale congruo;
- utilizzo della struttura da parte delle università e delle scuole che ne facciano richiesta almeno per una quantità prestabilita di giorni all'anno.



Aree agricole inedificabili (E8).

Il P.R.G.I. individua come aree inedificabili quelle che risultano in gravi condizioni di dissesto idrogeologico in atto o potenziale. Consentono che esse intervengano nel calcolo della capacità edificatoria trasferibile in altre aree agricole.

In tali aree sono permessi unicamente interventi finalizzati, anche mediante la costruzione di manufatti, alla eliminazione delle cause del dissesto.

Tali interventi possono avvenire anche a più riprese, purchè inseriti in un progetto generale che preveda la sistemazione di tutta l'area.



Art. 40 - Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (F).

Il P.R.G.I. individua le aree all'interno delle quali è in atto l'esercizio di attività estrattive che sono consentite nel rispetto delle Leggi statali e regionali che regolano il settore.

Nuove aree finalizzate all'esercizio di attività estrattive potranno essere individuate, anche in terreni a destinazione diversa, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 69 del 22/11/1978.

nelle aree agricole E1 e E2 è consentita l'apertura di nuove discariche con conseguente formazione di rilevati, scavi e reinterri, nel rispetto dell'art. 55 della L.R. n° 56/77 e succ. mod. e int. e di specifiche Leggi statali e regionali che regolano il settore.

Nel territorio del Comune di Carrosio le discariche di cui al comma precedente potranno essere finalizzate al deposito temporaneo o continuativo di materiali inerti (detriti murari provenienti da demolizioni di edifici, terreni di risulta, materiali non inquinanti). Esse potranno essere localizzate su aree di proprietà pubblica o privata ritenute idonee a giudizio della Amministrazione Comunale, comunque nel rispetto della legislazione vigente integrata dalla L.R. 13/04/1995, n° 59 - Norme per la riduzione, il riutilizzo e lo smaltimento dei rifiuti.

Ad esaurimento della discarica si dovrà provvedere alla copertura dei detriti con uno strato di terreno naturale di spessore non inferiore ai 50 cm., piantumato ad alberi di alto fusto. il proseguimento dell'attività fino la completamento é subordinato al controllo del Sindaco della U.S.L. e degli altri Enti competenti. A garanzia del ripristino dello stato dei luoghi é facoltà della Amministrazione Comunale richiedere ai titolari di dette discriche una fideiussione bancaria o assicurativa che potrà essere svincolata ad avvenuto accertamento dell'adempimento degli obbligo di ripristino."

.....

situazione edificatoria circostante e della giacitura ovest-est degli strati impermeabili; la profondità della fascia di rispetto è determinata in m.150 fino a che le riduzioni inferiori a m.150, precedentemente indicate, non sono state approvate dalla competente autorità sanitaria;

- Cimiteri di Fraconalto:

- Concentrico: la fascia di rispetto ha una profondità di m. 150 verso nord ed est, che si riduce a m. 70 a sud e m. 90 ad ovest per la presenza delle edificazioni e della strada provinciale per Busalla, per cui viene escluso ogni ampliamento in tale direzione;
- Molini : m. 150, tranne che sul lato sud dove si riduce a m. 90 per la presenza degli ultimi edifici dell'abitato;
- Tegli : m. 150 su tre lati; in direzione nord-est per la presenza del vecchio nucleo abitato è ridotta a m. 85.

Nelle aree di rispetto è vietata l'edificazione, se non per ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n°. 1880 del 21.12.1942 e succ. mod. ed int. si ricorda che qualora la fascia di rispetto cimiteriale sia stata ridotta alla profondità minima di m. 50 non è consentito nessun ampliamento cimiteriale.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità.

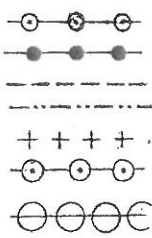
Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Le profondità delle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione, dalle pubbliche discariche e dalle opere di presa degli acquedotti è quella stabilita dalle leggi di settore vigenti.



Nelle fasce di rispetto dei Laghi Bruno, Badana, Lungo e della Lavagnina (m. 200) e dei torrenti (....(1).. m.15), individuate nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:10.000, e comunque non inferiori, come profondità, a quelle prescritte all'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed Int., possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere dei competenti organi preposti; tali fasce di rispetto sono da applicarsi sull'intero territorio della Comunità fatta eccezione per gli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione, pertanto le fasce di rispetto si

-----  
Note  
(1) Corretto

applicano anche all'interno delle aree di nuovo impianto e di completamento esterne alle perimetrazioni degli abitati.



Nei confronti di elettrodotti, nel rispetto del D.P.R. n°. 1062 del 21.6.68, del D.P.R. n°. 824 dell'8.4.75 e della Legge n°. 1341 del 13.12.64, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:

- m. 5 per parte per impianti da 50.000 a 380.000 V;
- m. 10 per parte per impianti oltre 380.000 V;

in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azionamento delle linee, né la coltivazione arborea.

Nei confronti di oleodotti, gasdotti, ossigenodotti, ecc. sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno:

- a seconda delle servitù previste dalla concessione;
- in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n°. 74 del 20.9.1956.

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate le alberature di alto fusto esistenti; per il loro abbattimento è necessaria, fino all'approvazione di specifici piani di assestamento forestale, la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco o dal Presidente della Giunta Regionale, in conformità ai disposti degli art.li 12-13-14-15-20 della L.R. n°. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, anche se non individuate dal P.R.G.I., sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

## TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

### CAPO I - TIPI DI INTERVENTO.

Art. 42 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (bassorilievi, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire, di norma, le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate; in alternativa alle coperture in cotto, potranno essere usati manti di copertura in tegole e coppi di cemento di colore rosso striato scuro.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere, di norma, del tipo rustico in cemento o di tipo civile. Negli edifici non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili od accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti.

Il P.R.G.I. prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Art. 43 - Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale.

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/ambientale devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.

Sono vietati: i rivestimenti di qualsiasi tipo, con esclusione delle zoccolature del tipo tradizionalmente usato (ad esempio pietra di luserna bocciardata disposta in lastre uniche verticali), i marmi lucidi, l'uso di grondaie e tubi pluviali in acciaio inossidabile e p.v.c.. Le coperture dovranno essere in coppi oppure, in difetto, in coppi di Grecia od in tegole marsigliesi di colore rosso.

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.

I serramenti saranno in legno con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese o ad anta piena con verniciatura a smalto non lucido e/o mordenzati, protetti con vernici opache; i serramenti per finestre e porte-finestre sono permessi anche in alluminio verniciato.

Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente, a calce; i colori delle tinte in grigio perla, terra di Siena spento, giallo rosa spento, rosso genovese e verde genovese (quest'ultimo colore è permesso solo nel Comune di Voltaggio); comunque, prima di procedere alla tinteggiatura, dovranno essere sottoposte all'Amministrazione Comunale le campionature delle tinte da usarsi.

In nessun caso potranno essere realizzati corpi a sbalzo verso spazi pubblici.

Art. 44 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.I. sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria;
- 2 - manutenzione straordinaria;
- 3 - restauro;
- 4 - risanamento conservativo;
- 5 - ristrutturazione edilizia.

Nell'ordine individuato, le opere ed i lavori propri di ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente.

Il P.R.G.I. classifica nelle tavole di progetto alle diverse scale gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

Art. 45 - Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (art. 13, comma 3°, lettera a della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.).

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- A) Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne degli edifici, purché i caratteri originari siano conservati o, qualora questi caratteri siano già stati alterati, siano ripristinati mediante sostituzione delle parti alterate; un esempio sono: la pulitura delle facciate; la riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, le tinteggiature, gli intonaci ed i rivestimenti (fermo restando che tali tipi di intervento all'interno delle aree di interesse storico/ambientale sono da configurarsi tra la manutenzione straordinaria); riparazione e sostituzione

- di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
  - C) Riparazione e sostituzione delle finiture interne degli edifici, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.
  - D) Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti e apparecchi igienico-sanitari.
  - E) Riparazione, sostituzione, adeguamento ed installazione di impianti tecnologici e relative reti che non comportino alterazione dei locali, delle aperture nelle facciate o alla realizzazione di volumi tecnici.
  - F) Per gli impianti produttivi (artigianali, industriali, agricoli, commerciali) sono ammesse anche le realizzazioni delle opere edilizie necessarie alla riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, quando non comportino né modifiche dei locali né aumento di superficie utile.
  - G) Opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi. Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione. Quando l'intervento in oggetto è relativo ad opere di finitura esterna dovrà comunque essere data comunicazione al Sindaco dei lavori che si intendono eseguire, precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta.

Art. 46 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano : "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (Art. 13, comma 3°, lettera b, della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.).

Questi interventi sono a carattere conservativo volti a mantenere in efficienza gli edifici e sono realizzati senza comportare mutamento delle destinazioni d'uso, modificazioni della tipologia, dell'assetto distributivo e dei caratteri costruttivi originali del fabbricato e delle unità immobiliari.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali

- portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- C) Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D) Realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse modificazioni distributive strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti ed insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- E) Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- F) Riparazione e sostituzione delle finiture interne delle parti comuni.
- G) Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale), è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art. 47 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso, anche parzialmente o to-



talmente nuove, con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (Art. 13, comma 3°, lettera c, L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono due tipi di intervento e precisamente:

- Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I.;
- Risanamento conservativo.

#### Art. 48 - Interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I..

Gli interventi di restauro con vincolo specifico prescritti dal P.R.G.I. sono finalizzati alla conservazione, al recupero, alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico/artistico, architettonico o ambientale ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico e architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti nonché delle aggiunte e superfetazioni che snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione ed eventuale ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Per tutti gli edifici su cui è previsto l'intervento del presente articolo sono ammesse le destinazioni previste all'art. 18, comma 1° e comma 2°, lettera a), b), c), d), e), f); inoltre è ammesso, per i locali esistenti, diversi dalla residenza ma inglobati come parte integrante nella struttura principale dell'edificio, il riuso di detti locali a fini residenziali nel rispetto del D.M. del 5/7/75, con l'unica eccezione, previo parere favorevole vincolante dell'U.S.S.L., delle altezze dei locali che dovranno rimanere quelle preesistenti.

Qualora con questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, compatibili con l'organismo edilizio e con l'obiettivo del restauro rigoroso, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.). Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D) Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Restauro e ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinvio e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.
- L'intervento di restauro dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Art. 49 - Interventi di risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G.I. sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Per i locali esistenti diversi dalla residenza inglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio su cui è prescritto o permesso tale tipo di intervento, è ammesso il riuso a fini residenziali, nel rispetto dei disposti del D.M. del 5.07.1975 con l'unica eccezione delle altezze dei locali che dovranno essere conformi, previo parere favorevole vincolante dell'U.S.S.L., a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso. Qualora per questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento

originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G), né, di norma, alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- C) Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino

aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento del danno da parte degli Uffici Comunali.

Il Regolamento Edilizio disciplina le opere di consolidamento.

#### Art. 50 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti." (Art. 13, comma 3°, lettera d, L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 5.7.1975.

Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00. Le possibilità di trasformazione, all'interno della sagoma dell'edificio, sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Sono permessi anche aumenti delle superfici utili e di volume nel rispetto di quanto previsto agli altri articoli delle presenti norme.

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, purché l'altezza complessiva del fabbricato non venga aumentata più di 80 cm.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
  - D) Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
  - E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
  - F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
  - G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
  - H) Installazione di serramenti e vetrate atti a chiudere verande, balconate e logge, quando queste non siano aperte da più di due lati.
- I) Sono ammessi gli interventi previsti dal D.Lgs 380/2001 art. 3, comma 1, lettera d). Per gli edifici inclusi nelle fasce di rispetto stradali tali interventi sono consentiti solo nella limitata casistica in cui gli stessi possono essere ricostruiti con la stessa volumetria e sagoma preesistenti ma con traslazione dell'edificio al limite esterno della fascia di rispetto stradale, (v. Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 4174 del 07/08/2003 e ultimo comma dell'art. 3 D.Lgs 380/2001).

Art. 51 - Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.

Il P.R.G.L. prescrive questo tipo di intervento per quegli edifici dei quali si vuole mantenere l'impianto originario.

Sono permesse variazioni di destinazione d'uso di locali esistenti purché conglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio. Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 5.7.1975. Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E'

ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse: la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

- C) Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- D) Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- E) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- F) Rifacimento e nuova formazione di finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- G) Realizzazione di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, anche con aumento di superficie coperta o di volume, purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

- I) Per quanto concerne gli edifici a destinazione ricettiva (ristoranti, alberghi, bar) è permessa l'installazione di impianti tecnologici, delle relative reti e degli adeguamenti funzionali finalizzati ad una maggiore efficienza del servizio. Gli eventuali ampliamenti devono essere contenuti nella SU massima di mq. 35 e, se realizzati all'esterno dell'edificio principale, essere contigui a fronti secondari dello stesso e possibilmente inclusi in cortili non visibili dalla viabilità principale. Sono da considerare in eccedenza, rispetto alla quantità di cui sopra, i soli impianti tecnologici strettamente funzionali ed indispensabili alle attività esercitate.



Art. 52<sup>1-bis</sup> Intervento di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.I..

Il P.R.G.I. prescrive, su un insieme di immobili individuati topograficamente, sulle tavole nn. 4., interventi di ristrutturazione e risanamento.

Gli interventi di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.I. hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia di un aggregato di edifici; il progetto esecutivo di sistemazione, approvato dal Consiglio Comunale, deve essere esteso a tutto l'aggregato topograficamente individuato e deve essere redatto nel rispetto di quanto segue:

- a) individuazione ..... (1) ... di parti di edificio di cui si devono conservare le facciate, i volumi esistenti, gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo di pregio ambientale, l'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o a crociera o di solai a cassettoni in legno, orizzontale;
- b) individuazione degli edifici o parti di edificio privi di valore architettonico e ambientale e di quelli non conformi alle tipologie edilizie prevalenti della zona.
- Sugli edifici o parti di edificio di cui al punto a) del comma precedente è permesso:

- A) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e non fronteggianti su spazi pubblici;
- B) inserire impianti e locali igienici necessari all'uso;
- C) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- D) l'intervento di risanamento conservativo di cui all'art. 49 delle presenti norme.

Sugli edifici di cui al punto b) del secondo comma è permesso, oltre a quanto previsto al comma precedente:

- A) nel rispetto del volume esistente: consolidare, sostituire e integrare elementi strutturali; rifare parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuta la posizione; modificare le quote degli orizzontamenti e delle scale; realizzare nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili; mutare le destinazioni d'uso nel rispetto dei disposti del D.M. del 5.7.1975; realizzare o eliminare aperture, ricordando che la distanza minima tra pareti finestrate ex novo e pareti finestrate e non deve essere di 10,00 m.; modificare l'assetto planimetrico e l'aggregazione o suddivisione delle unità immobiliari; realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari; installare impianti tecnologici che, se realizzati all'esterno dell'edificio preesistente, non devono comportare aumento della superficie utile;
- B) demolire e ricostruire un volume pari al 50% del demolito, anche se a diversa destinazione, purché questo volume venga organicamente inserito negli organismi edilizi conservati, anche mediante la costruzione di locali completamente interrati; nella costruzione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- altezza massima: uguale a quella dell'edificio conservato e tale da non variare la tipologia delle coperture preesistenti;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati

-----  
Note

(1) Corretto

- circostanti: quella preesistente;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 53;
- C) recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, nel rispetto della tipologia e della sagoma dell'edificio.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione, a verde o con pavimentazione, dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

Sugli edifici su cui sono prescritti interventi di ristrutturazione con vincolo specifico sono ammessi, in assenza di un progetto esteso a tutto l'aggregato edilizio, gli interventi di cui agli art.li 45, 46, 47, 48, 49.

Art. 53 - Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione possono essere o interventi su aree inedificate o sostituzioni di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.I. stabilite dalle presenti norme e nelle tabelle allegate:

- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate.

La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5,00; tale minimo può essere ridotto a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, dove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete a confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima dai confini del lotto potrà essere di m. 1,00; nel caso di fondi confinanti a quote diverse la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere di m. 1,00, purché detti edifici vengano ricoperti completamente dal terreno che dovrà essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, oppure nel

- caso sia intercorso un accordo tra i proprietari dei terreni confinanti;
- b) negli edifici in linea e a schiera i fronti non dovranno avere lunghezza superiore a m. 30,00; negli isolati ove il P.R.G.I. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, le strade di accesso ai singoli edifici, se poste in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 di diametro;
  - c) gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 3 m. dai cigli stradali ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza.

Art. 54 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro (art. 48), risanamento (art. 49) e ristrutturazione (art. 50), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46).

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità ed in quelle definite "aree di rispetto (G)", di cui al precedente art. 41, sono ammessi gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 39 - lettere f), g), h), i), l), m) - e quelli di cui al 1° - lettera b) - del successivo art. 56, purché sia garantito il rispetto del combinato disposto di cui agli articoli 27 e 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Gli interventi ammessi, ove avvengano senza aumento di superficie coperta, potranno avvenire secondo gli allineamenti esistenti; invece ove avvengano con aumento di superficie coperta, essi potranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Nel caso in cui un fabbricato ricada in più di una fascia di rispetto, in modo tale che non si possano eseguire gli ampliamenti sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto, detti ampliamenti potranno essere costruiti in allineamento con gli edifici esistenti ed in modo da non avvicinarsi ulteriormente all'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Art. 55 - Ampliamento di edifici esistenti.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme dovranno essere rispettate, in sottordine ad altre disposizioni contenute in altri articoli, le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di

- fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti e comunque non potrà mai essere inferiore a m.10,00.

Art. 56 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale: manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46), restauro (art. 48), risanamento conservativo (art. 49) e ristrutturazione edilizia (art. 50);
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extraagricole ricadenti in zona agricola:
- interventi di manutenzione ordinaria (art. 45) e straordinaria (art. 46), di restauro e risanamento conservativo (art. 47, 48, 49) e di ristrutturazione edilizia (art. 50) e di ampliamento, anche per la realizzazione di un alloggio ( di S.U. minore di 120 mq.) del proprietario o del custode, non superiore al 50% della superficie utile convenzionale e, comunque, non superiore a 1.000 mq., sempreché la superficie coperta, ad intervento ultimato, non ecceda il 60% dell'area di proprietà. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e non dovrà comunque comportare un cambiamento tipologico dell'attività in corso alla data di adozione del P.R.G.I. previa la non applicabilità della norma transitoria stessa:
  - altezza massima: uguale a quella dell'edificio preesistente;
  - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
  - distanza minima degli edifici dai cigli stradali: senza aumento di superficie coperta: secondo allineamenti esistenti; con aumento di superficie coperta: come indicato all'art. 15;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come indicato all'art. 53;
- c) su impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
- nelle aree di interesse ambientale: interventi stabiliti dal P.R.G.I. con prescrizioni topograficamente definite;
  - nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordina-

ria e straordinaria (art.li 45 e 46), restauro e risanamento conservativo (art.li 47, 48 e 49);

per gli edifici al servizio dell'agricoltura e destinati ad allevamenti zootecnici, qualunque sia il titolo del richiedente, è ammessa la rilocalizzazione ... (1).

....., purché appartenenti ad aziende zootecniche attive alla data di adozione delle presenti norme; in questo caso potranno essere rilocalizzati con gli stessi criteri anche gli edifici adibiti ad abitazione agricola, purché il richiedente abbia il titolo previsto al 3° comma dell'art. 39 delle presenti norme;

- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità, sempreché in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria (art. 45).

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti (agricoli, industriali o artigianali) in contrasto con le previsioni del P.R.G.I. dovranno nel tempo essere rilocalizzati in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento o per il conseguente riuso degli immobili dismessi potranno essere soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int.. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

#### Art. 57 - Autorimesse.

La costruzione di autorimesse è ammessa, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) nelle aree di interesse storico-ambientale con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I.", purché esse siano ricavabili sfruttando la pendenza naturale del terreno preesistente e risultino completamente interrate, intendendosi come tali i manufatti da costruirsi che non fuoriescano dalla linea del terreno preesistente per più di un terzo del loro volume totale; l'accesso alle autorimesse sarà ricavabile solo a valle, con modeste alterazioni delle quote del terreno preesistente; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente sistemato a verde o lastricato ad una quota non superiore a cm. 70 dal piano di campagna preesistente e dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; tali costruzioni sono ammesse in misura non superiore a mq. 20 di superficie utile per ogni unità alloggiabile dell'edificio principale; le distanze dai confini dovranno essere quelle indicate all'art. 53, le

Note

(1) Corretto

- distanze dai cigli stradali dovranno essere non inferiori a m. 1,00 e l'altezza massima m. 2,50;
- b) nelle aree a capacità insediativa esaurita e/o agricole di pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ragione di un mq. ogni venti mc. di costruzione a destinazione residenziale, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto e dovranno essere all'esclusivo servizio delle unità immobiliari esistenti; le autorimesse potranno essere:
- bi) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a quella prevista dalle prescrizioni delle leggi di settore; ..... (1).....
- b2) interrate totalmente o parzialmente; in questo caso ..... (1).....  
l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 20 mq. di superficie utile (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), per ogni unità abitativa esistente, sono comunque consentiti; la distanza minima delle pareti delle autorimesse da quelle del fabbricato principale, quando le costruzioni non siano in aderenza, è di m. 5,00.

Per tutte le altre non richiamate espressamente al presente articolo le autorimesse rientrano nel conteggio del volume, salvo quanto previsto all'art. 10 lettera e) delle presenti norme, e dovranno pertanto rispettare gli indici di densità edilizia, di rapporto massimo di copertura e di ogni altro indice e parametro previsto per ciascuna delle aree in cui ricadono.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali, ove permesse, l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

#### Art. 58 - Aree di parcheggio privato.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) per uso residenziale per ogni abitante insediato calco-

-----  
Note

(1) Corrette

- lato a norma del precedente art. 12:
- a1) interventi di restauro e di ristrutturazione :  
mq. 2,00;
  - a2) nuove costruzioni, completamenti e/o cambiamenti di destinazione: mq. 5,00;
- b) per uso terziario, per mq. di superficie utile:
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo: mq. 1,00;
  - attrezzature ricettive: mq. 0,50;
  - uffici: mq. 0,30;
  - commercio:  
superficie di vendita superiore a mq. 100 : mq. 1,00.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G.I., all'interno delle costruzioni, o in aree in fregio alla viabilità ed all'esterno delle recinzioni.

#### Art. 59 - Pertinenze.

Sono le opere così come definite all'art. 7, comma 3°, lettera m). Tali opere sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, con esclusione di quelle di interesse storico-ambientale (B1), nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree, e di quanto segue:

- per le opere che non creino volumi chiusi quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno e recinzioni (nei limiti di cui al citato art. 7 delle presenti norme), tettoie (aperte su almeno tre lati) aventi carattere temporaneo, aiuole, ecc., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
- per la costruzione di opere che identifichino un volume quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione di box-auto e garages), si applicano le seguenti disposizioni:
  - volume: da non conteggiarsi nelle aree a capacità insediativa esaurita mentre nelle altre aree dovranno essere rispettati gli indici di densità edilizia previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
  - superficie coperta: nelle aree a capacità insediativa esaurita, non dovrà eccedere il 40% della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 20 mq. sono comunque consentiti; nelle altre aree dovrà essere sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per l'area in cui ricadono;
  - altezza massima consentita: Hmax. = m. 2,60;
  - distanza minima delle costruzioni dai confini privati circostanti: come indicato all'art. 53;
  - distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali: secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
  - distanza minima tra le pareti della costruzione definita come pertinenza e le pareti finestrate e non dell'edificio principale: m. 5,00;
  - distanza minima tra le pareti della costruzione defi-



nita come pertinenza e le pareti finestrate e non di edifici diversi da quello del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art. 53.

## CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO.

### Art. 60 - Vincolo di allineamento tipologico.

Tale vincolo individua la linea di fabbricazione da osservare e stabilisce l'obbligo di edificazione a cortina continua con l'altezza massima secondo le aree di intervento.

### Art. 61 - Vincolo idrogeologico.

In tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°. 3267 del 30.12.1923, riportata nelle tavole grafiche di P.R.G.I., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superficie coperta degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate dal Sindaco soltanto previo rilascio dell'autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, ai sensi degli art.li 30 e 31 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., della L.R. n°. 27 del 12.8.81, della L.R. n°. 57/79 e della L.R. n°. 68/79.

### Art. 62 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.  
Ai sensi della Legge n°. 426/1971, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie utile convenzionale superiore ai 400 mq., è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

### Art. 63 - Aree di dissesto.

Nelle aree soggette a dissesto, ed esondabili, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione. In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. n°. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto vengono delimitate con Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 64 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e della Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali e provinciali.

Art. 65 - Accessi controllati.

Fatto salvo quanto stabilito nei precedenti articoli, non può essere autorizzata l'apertura di derivazioni stradali a gruppi di edifici se non indicata dal P.R.G.I. o approvata dal Consiglio Comunale. Gli accessi veicolari all'area di pertinenza di singoli edifici, diretti sulla strada, dovranno essere arretrati di almeno m. 3,00 dai cigli stradali ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza.

Art. 66 - Vincoli ai sensi della Legge 1089/1939 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n°.1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

L'unico intervento consentito su tali edifici è il "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (art. 48). Inoltre il rilascio della concessione relativa agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.I. prescrive l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (art. 48), è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali.

Nelle aree soggette a tale vincolo non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma dell'art. 11 della Legge predetta.



Art. 67 - Vincoli ai sensi della Legge 1497/1989.

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della Legge 1497/1989 sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n° 616/1977. tale nulla osta è prescritto all'interno delle aree del Parco Naturale capanne di Marcarolo, delle fasce dei laghi e corsi d'acqua e delle zone boscate, ai sensi dell'art. 1 della Legge 431/85.

In particolare è vincolata ai sensi della Legge 1497/1939 l'area del Parco del Castello di Lerma.



Art. 67 bis - Aree su cui non sono previsti interventi di nuova edificazione, pur concorrendo nella determinazione della capacità edificatoria

Le aree contrassegnate con tale simbolo e contemporaneamente individuate topograficamente con una delle simbologie di cui al Capo II (Aree pubbliche o di interesse generale) e al capo III (Aree destinate ad usi residenziali) e, per il solo Comune di Carrosio, al Capo V (Aree destinate ad attività produttive e/o commerciali) risultano inedificabili; su di esse non sono ammesse nuove edificazioni tuttavia, in funzione della simbologia della classe o sottoclasse di intervento che le caratterizza, intervengono nel calcolo della capacità edificatoria che potrà essere trasferita nelle aree adiacenti e contigue ad analoga destinazione d'uso.

L'asservimento di tale area a servizio di fabbricati dovrà essere fatto con atto pubblico regolarmente trascritto nei registri immobiliari.

Art. 67 ter - Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio in rapporto alle varie classi di idoneità d'uso e alle condizioni di dissesto.

Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto, viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica e di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le presenti norme vengono suddivise in:

- a) Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica
- b) Norme per la tutela idrogeologica

### **Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica**

#### **1 – GENERALITÀ.**

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

#### **2 – INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE I**

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.88.

#### **3 – INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE II**

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico-idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

La verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostrukturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

#### **4 INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIA**

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente, sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a, b, c, d, Art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.)

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di *compatibilità geomorfologica* comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale (art.9 N.d.A. P.A.I.).

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi, o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune

indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al

D.M. 11.03.88.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

## **Norma per la tutela idrogeologica**

### **5 FASCE DI RISPETTO DEI RII**

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrate in classe IIIa in Tav.7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (R.D. 523/04), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

### **6 LIMITI ALLE PORTATE SCARICATE DALLE RETI DI DRENAGGIO ARTIFICIALI**

Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione deve essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche.

### **7 INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA**

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16 dicembre 1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono

essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

## **8 OPERE DI ATTRAVERSAMENTO**

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F. e nel P.A.I., devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore, mediante tubi o scolarari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

## **9 COMPATIBILITA' DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del P.A.I.

Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

### ***CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE RELATIVE AL COMPARTO PRODUTTIVO ESISTENTE E CONFERMATO D3.1***

Le indagini integrative eseguite sulla base delle osservazioni espresse nel parere della Direzione Ambiente e Territorio – Servizio di Pianificazione Territoriale – della Provincia di Alessandria del 18/03/2004 con Del. N° 147, e sulla base dati storici forniti dal Servizio stesso, hanno permesso di verificare la compatibilità delle previsioni di cui alla presente Variante Parziale di P.R.G. e di fornire ulteriori dati per migliorare la fruibilità del territorio sotto il profilo urbanistico, in particolare per quanto riguarda l'area da destinare allo stoccaggio provvisorio di manufatti prefabbricati prossima all'alveo del T. Lemme.

L'indagine complementare relativa all'evento '77, che risulta storicamente particolarmente significativo in Val Lemme e costituisce un riferimento rilevante per l'intensità delle precipitazioni e l'estensione dell'inondazione occorsa, ha permesso di validare i parametri di calcolo delle aree esondabili e sostanzialmente riconfermare i risultati.

Anche i recenti studi relativi al T. Lemme dell'Autorità di Bacino del F.Po (redatti dall'A.T.I.C. Lotti e Associati S.p.a., Aquater S.p.a. e Hydrodata S.p.a.) mediante altro modello di calcolo (Mike 11 del Danish Hydraulic Institute Water & Environmental) concordano con quanto rilevato.

Si ritiene che le perimetrazioni derivanti dalla presente indagine, lievemente superiori nei meandri a N e S dell'area in questione, rispetto allo strumento dell'Autorità di Bacino, siano più confacenti lo stato e la natura dei luoghi, in quanto derivanti da un rilievo topografico di maggior dettaglio.

Viene pertanto confermata l'interferenza dell'area D con i livelli di piena per  $Tr = 200$  anni.

Per un corretto utilizzo dell'area si rende necessario adeguare il profilo altimetrico della stessa (sez. 2.03 progetto – sponda destra) allo scopo di consentire il deflusso della piena duecentennale. Le condizioni di deflusso in prossimità della sez. 2.04 sono già attualmente favorevoli alla realizzazione dell'area in Variante ( la canalizzazione consente il deflusso della piena duecentennale).

In sponda destra, rispetto alla quota dell'orlo superiore del canale di piena principale della sez. 2.03, è necessario un innalzamento del piano campagna di un metro (quota 255.12 m. s.l.m.). Tale quota dovrà essere mantenuta in sponda destra fino al raggiungimento della parete nel terrazzo morfologico e, verso monte e verso valle, per tutta l'area oggetto di variante. Il franco relativo alla piena duecentennale risulta di circa 17 cm.

Le verifiche idrauliche, relative a tali condizioni, non fanno prevedere evidenti alterazioni delle condizioni di deflusso delle piene né nel tratto a monte né nel tratto a valle.

In ragione del limitato franco e della permanenza della fascia relativa alla  $Tr 500$  anni, come già indicato nel precedente rapporto, nell'area non è ammessa edificazione né sarà utilizzabile a fini edificatori, essendo riservata unicamente al deposito temporaneo di manufatti prefabbricati in attesa della consegna.



### SCHEDA AREA OGGETTO DI VARIANTE PARZIALE N.3

**-USO ATTUALE:**attività agricole in parte abbandonate (seminativo, prato stabile, foraggiere).

#### **-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA**

L'area è ubicata a Ovest del concentrico, in una fascia debolmente acclive derivante dall'azione morfologica delle acque correnti su formazioni terziarie in prevalenza conglomeratiche. A NW e a E del sito, a distanza di sicurezza, sono presenti due scarpate di altezza inferiore a 10 m a testimonianza dell'attività erosiva. Le coperture, in prevalenza argilloso limose inglobanti elementi eterometrici, sono di ordine plurimetrico.

Non sono evidenziabili dissesti in atto o potenziali nell'area e nelle immediate vicinanze.

L'area non è esondabile e non è interessata da dissesti legati alla dinamica torrentizia.

#### **-CLASSE DI IDONEITA':**

L'area è compresa nella Classe IIb. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate con adeguati accorgimenti tecnici.

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutte le indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

#### **-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI:**

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la presenza di una filtrazione nelle coperture da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03. Prove in sito e scavi eseguiti nella zona evidenziano la presenza di coperture dell'ordine di 6-8 m. Il substrato terziario è costituito da una formazione rigida in cui si possono ipotizzare valori di Vs maggiori di 800 m/s. Nelle verifiche sismiche si dovrà utilizzare un valore di Vs30 ricavato con indagini puntuali, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato e della profondità del piano di posa delle fondazioni.

#### **-PRESCRIZIONI**

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni. Con opportuni drenaggi è ammissibile la realizzazione di locali interrati o parzialmente interrati.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I - NORME FINALI.

Art. 66 - Deroghe.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e per opere che si rendessero necessarie a seguito di calamità naturali. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree previste dal P.R.G.I. unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n°. 1357.

(stralciato)

Art. 68 bis - Varianti al P.R.G.I..

Sono ammesse varianti al P.R.G.I. con le procedure e modalità previste all'art. 1 della Legge n°. 1 del 03.01.1978.

Art. 69 - Norme in contrasto.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del P.R.G.I. o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.I., fatti salvi i disposti delle Leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

CAPO II - NORME TRANSITORIE.

Art. 70 - Domanda di concessione.

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 11, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'elezione di domicilio del Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni

successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione;

d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dalla approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli art.li 43 e 44 della L.R. n°. 56/77 e succ. mod. ed int..

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° comma dell'art. 46 della L.R. n°. 56/77 citata.

Ogni disegno di progetto, in scala minima 1:100, deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere, cioè, indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da un piano quotato relativo sia al terreno preesistente che a quello a sistemazione avvenuta e da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere; inoltre, quando l'intervento comporta modificazione del suolo, il progetto dovrà essere preceduto da una indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

La documentazione grafica dovrà contenere una planimetria in scala 1:5.000 oppure 1:10.000 ed una in scala 1:2.000, estesa ad un raggio di almeno 300 m. all'intorno dell'intervento previsto; su dette planimetrie dovrà essere indicato il posizionamento del fabbricato in oggetto. I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente

piegati, dovranno avere le dimensioni 21x29,7. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale potrà rilasciare al richiedente una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

#### Art. 71 - Tipologie edilizie.

- a) Edificio uni-bifamiliare = edificio comprendente non più di una o due unità-alloggio;
- b) edificio plurifamiliare = edificio composto da più di due unità alloggio, provviste ciascuna di ingresso proprio, ma disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e da ascensori comuni;
- c) fabbricazione in linea o a schiera = edifici con non più di due unità alloggio sovrapposte, disposti in modo lineare (retta, curva, spezzata); ogni unità alloggio ha accesso indipendente; la fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa;
- d) fabbricazione isolata = case ben separate una dall'altra ed architettonicamente risolte su tutte le fronti; il rapporto tra larghezza lunghezza del corpo di fabbrica è, di norma, superiore a 1/3.

#### Art. 72 - Requisiti di abitabilità.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70, mentre nei corridoi, disimpegni e servizi è stabilita in m. 2,40.

(stralciato)

Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli art.li 5, 6, 7, 10 del D.M. 5 Luglio 1975.

(stralciato)

#### Art. 73 - Norme transitorie.

COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

Le norme di cui ai precedenti art.li 70, 71, 72 sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato. Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

**SCHEDA MONOGRAFICA  
RELATIVA ALLA VARIANTE PARZIALE N. 4/2016**

## SCHEMA MODIFICA b)

### b) Individuazione di una nuova area residenziale di completamento di tipo B4 con una superficie di 1500 mq e rilocalizzazione dell' area a verde privato senza modifica della metratura complessiva

In sostituzione dell'area B6 eliminata (mq 2940) si individua in un lotto intercluso nell'edificato esistente una nuova porzione di area residenziale di mq 1500. Allo scopo di razionalizzare l'utilizzo del lotto si rilocalizza il verde privato, in pari quantità, nella porzione d'area settentrionale in fregio alla strada Valfredda.

Si richiama, per una migliore comprensione, la pertinente scheda di raffronto allegata: l'ammissibilità della modifica dal punto di vista quantitativo sarà verificata nel successivo paragrafo "Verifiche". Non si rendono necessarie modifiche normative.

**Fig. 1**



*Immagine satellitare della nuova area residenziale*

### **Assetto geologico e geomorfologico**

L'area investigata è ubicata presso il confluente ed è compresa nei rilievi a monte del terrazzamento fluviale più recente in sponda orografica sinistra del T. Lemme.

Gli affioramenti locali sono costituiti da depositi continentali e marini che rappresentano la fase più recente del colmamento avvenuto nel Terziario e nel Quaternario del bacino Ligure-Piemontese.

- Ubicazione: fascia debolmente acclive con esposizione Est raccordata da una breve scarpata con il terrazzamento fluviale riferibile all'ultima espansione glaciale quaternaria.

- Quota media: la quota è 300 m s.l.m., circa.

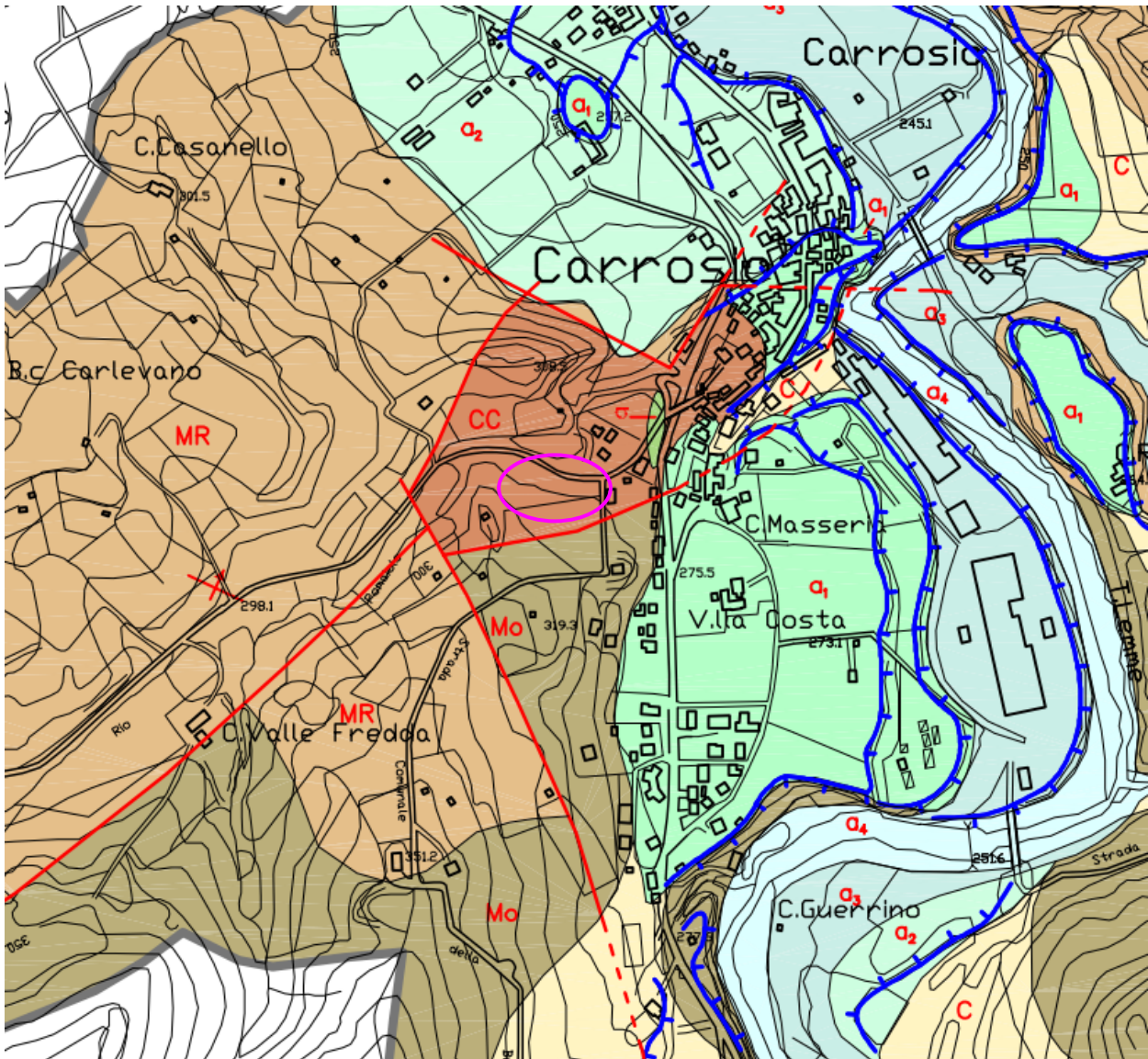
- Struttura geomorfologica: il sito in esame è compreso nel conoide terrazzato del T. Lemme. Tali terrazzamenti sono riconducibili a migrazioni laterali dell'alveo e al succedersi delle varie fasi delle attività di erosione e di sedimentazione

-Formazioni presenti: la stratigrafia è caratterizzata dalla presenza di due unità nettamente distinte per origine, litologia ed età: l'unità più superficiale è riferibile alle coperture eluvio colluviali e detritiche derivanti dalla disgregazione fisico-meccanica del substrato; i litotipi sono costituiti da depositi limoso-argillosi con ghiaie, ciottoli e blocchi poligenici (demolizione delle bancate conglomeratiche e dei numerosi affioramenti, anche triassici e giurassici, presenti più a monte lungo l'asta del T. Lemme); l'unità inferiore costituente il substrato è riferibile ai conglomerati e alle "Brecce della Costa di Cravara".

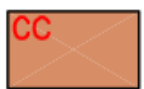
Si allegano stralci della Carta Geologica e della Carta Geomorfologia allegate a una indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica nel comune di Carrosio (Studio Tecnico Foglino, Acqui Terme).



Fig. 2-Stralcio Carta Geologica

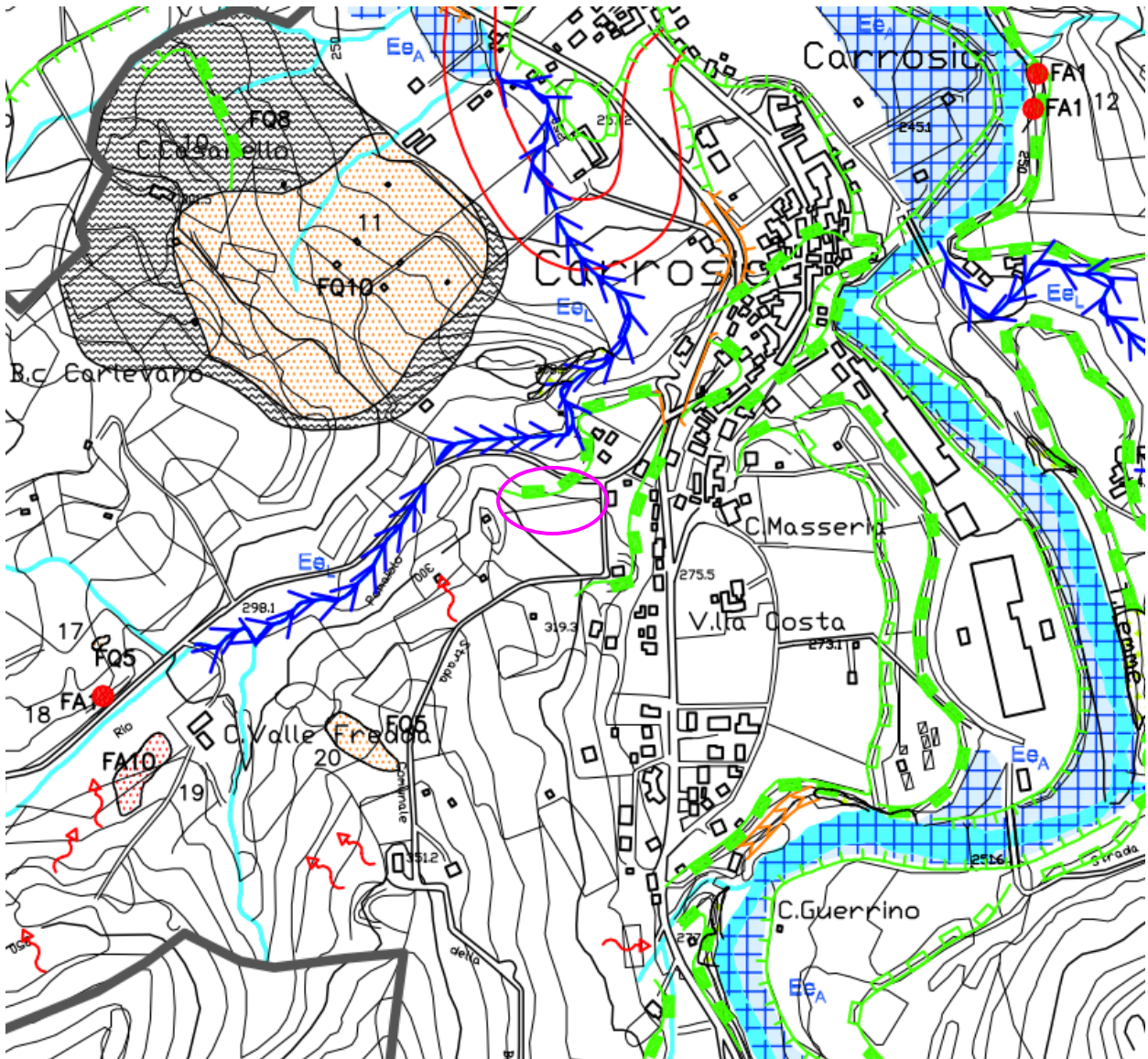


FORMAZIONE DI MOLARE. Conglomerati e breccie ad elementi granulometricamente variabili costituiti prevalentemente da metaofioliti e calcari dolomitici. (OLIGOCENE)



BRECCIE della COSTA DI CRAVARA. Breccie monogeniche grossolane ad elementi prevalentemente ofiolitici e subordinati conglomerati. (OLIGOCENE INF.)

**Fig. 3-Stralcio Carta Geomorfologica e dei dissesti**



**Nell'area oggetto di Variante Parziale non sono evidenziabili elementi geomorfologici e di dissesto penalizzanti.**

### **Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche:**

Sono utilizzabili recenti indagini dirette eseguite nell'area dallo scrivente.

Di seguito viene riportato il profilo geotecnico medio in cui sono stati stimati i principali parametri geotecnici dei due livelli individuati.

I livelli sono stati caratterizzati come coerenti considerando l'abbondanza della matrice limoso-argillosa nelle coperture e la prevalenza del comportamento coesivo-litoide per quanto riguarda il substrato.

#### **Livello 1 (-0,00 m-1,20 m)-Limo argilloso sabbioso con trovanti**

<b>Coesione non drenata Cu</b>	<b>kPa</b>	<b>°37</b>
<b>Modulo edometrico</b>	<b>MPa</b>	<b>4.13</b>
<b>Modulo elastico</b>	<b>MPa</b>	<b>3.88</b>
<b>Peso unità di volume</b>	<b>kN/m<sup>3</sup></b>	<b>16.61</b>
<b>Peso unità di volume saturo</b>	<b>kN/m<sup>3</sup></b>	<b>18.32</b>

#### **Livello 2 (-1,20 m-2,10 m)-Breccie poligeniche parzialmente alterate**

<b>Coesione non drenata Cu</b>	<b>kPa</b>	<b>126°</b>
<b>Modulo edometrico</b>	<b>MPa</b>	<b>13.26</b>
<b>Modulo elastico</b>	<b>MPa</b>	<b>12.83</b>
<b>Peso unità di volume</b>	<b>kN/m<sup>3</sup></b>	<b>19.53</b>
<b>Peso unità di volume saturo</b>	<b>kN/m<sup>3</sup></b>	<b>21.71</b>

*Osservazione: il livello 2 si estende a profondità pluridecametrica rispetto a quello raggiunto dalle prove*

### **Osservazioni sismiche**

Il territorio del comune di Carrosio è compreso nella classe “3” di rischio sismico.

Oltre alla zonizzazione sismica, la recente OPCM 3274 prevede che venga individuata la categoria del sottosuolo di fondazione secondo una classificazione che tiene conto della velocità delle onde trasversali nei primi 30 m  $V_{s,30}$ , delle caratteristiche stratigrafiche, del numero di colpi della prova SPT normalizzata,  $N(60)$  e della coesione non drenata Cu.

Nell'area di intervento siamo in presenza di un profilo di terreno costituito da strati superficiali eluvio-colluviali di potenza inferiore a 3 poggianti su un substrato costituito da una formazione litoide rigida, in cui si possono ipotizzare valori di  $V_{s,30}$  maggiori di 800 m/s. La situazione è assimilabile a un suolo di categoria “A”.

Dal punto di vista idrogeologico si può escludere la presenza di una falda libera di qualche rilievo, in particolare, per la vicinanza della scarpata del terrazzamento fluviale. Si raccomanda un attento monitoraggio dell'attività di erosione e incisione del Rio Pessino, nonché il completamento degli interventi di minimizzazione del rischio relativi all'area in classe IIIb n.”11”.

### **Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:**

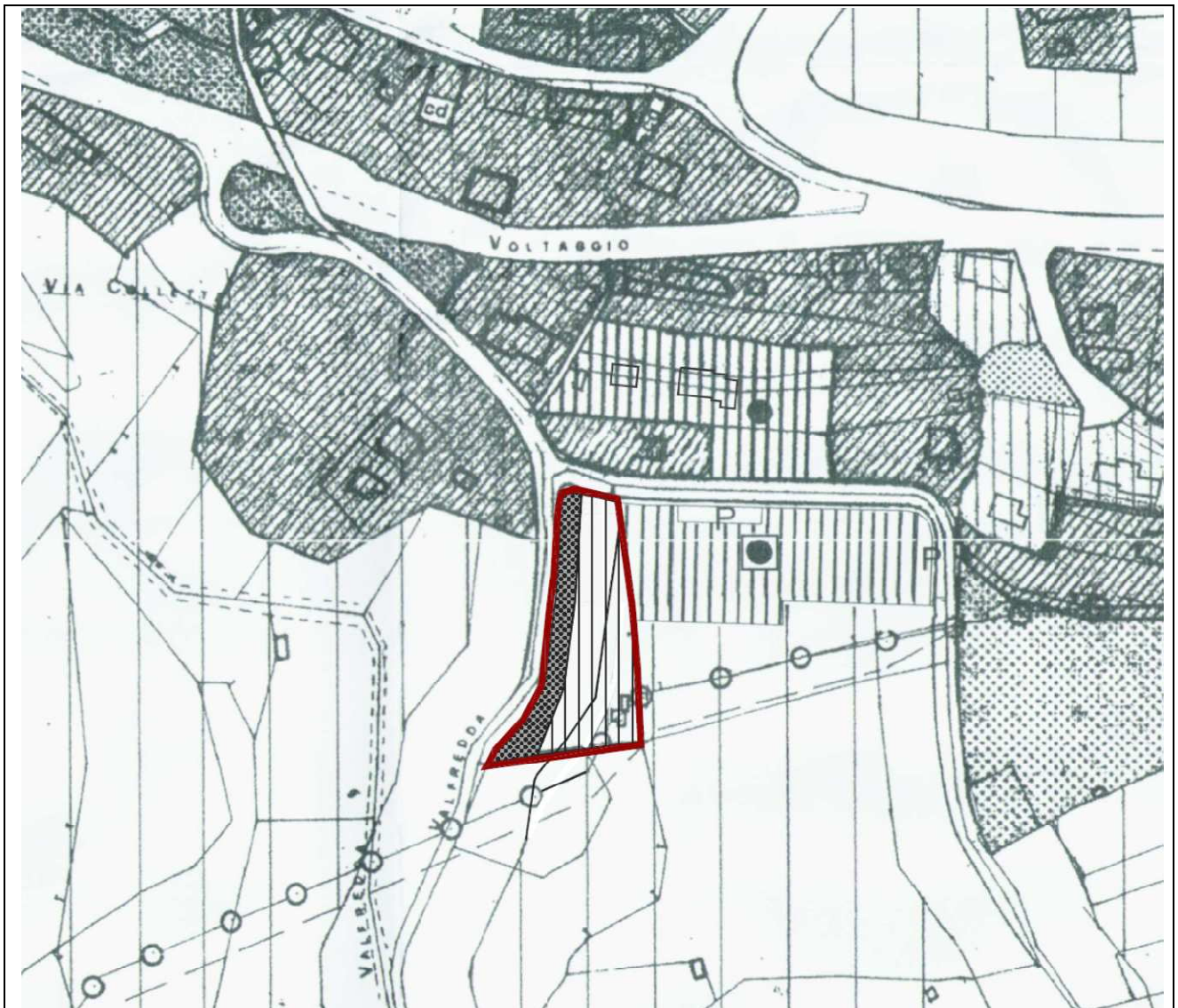
Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la stabilità del pendio da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche, di  $V_{s30}$  (rifrazione, MASW, etc).

### **Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica**

In base alla classificazione utilizzata nella stesura della cartografia tematica dei P.R.G. più recenti l'area di interesse è da comprendere nella Classe Iib

**Classe IIb**-moderato rischio per stratigrafia non omogenea, per la variabilità della potenza della copertura e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione, oltre alla presenza della scarpata di raccordo con l'incisione del rio più a valle.

**Fig. 4 Estratto Variante Parziale n. 4/2016**



**Perimetrazione area in Classe IIb**

# I N D I C E

**COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art.	1 - Applicazioni del P.R.G.I..	pag. 1
Art.	2 - Sistemazione urbanistica.	pag. 1
Art.	3 - Attività in corso e autorizzazioni temporanee.	pag. 2
Art.	4 - Elaborati costituenti il P.R.G.I..	pag. 2

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I..

### CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.

Art.	5 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I..	pag. 6
Art.	6 - Il Programma di Attuazione.	pag. 7
Art.	7 - Concessione ed autorizzazione.	pag. 7
Art.	8 - Condizioni per il rilascio di concessioni.	pag. 10

### CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

Art.	9 - Parametri urbanistici.	pag. 12
Art.	10 - Parametri edilizi.	pag. 12
Art.	11 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.	pag. 15
Art.	12 - Capacità insediativa.	pag. 16

## TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

### CAPO I - DEFINIZIONI.

Art.	13 - Classi e sottoclassi di destinazione d'uso.	pag. 17
------	--	---------

### CAPO II - AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE.

Art.	14 - Aree a parcheggio (A1).	pag. 18
Art.	15 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (A2).	pag. 19
Art.	16 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (A3).	pag. 20
Art.	17 - Aree destinate ad attrezzature di interesse comunitario (A4).	pag. 23

- Art. 18 - Aree ed edifici di interesse pubblico destinati all'assistenza (A5). pag. 24  
 Art. 19 - Aree speciali di interesse pubblico (A6). pag. 24

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

- Art. 20 - Aree residenziali, destinazioni d'uso generali. pag. 25  
 Art. 21 - Aree ed edifici di interesse storico/ambientale (B1). pag. 26  
 Art. 22 - Aree a capacità insediativa esaurita (B2). pag. 32  
 Art. 23 - Aree in fase di realizzazione (B3), aree residenziali di completamento (B4), aree residenziali di completamento confermate (B4(1)) e di nuovo impianto (B5). pag. 35  
 Art. 24 - Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (B6). pag. 37

CAPO IV - AREE ATTREZZATE (C).

- Art. 25 - Aree attrezzate esterne al Piano dell'Area. pag. 38  
 Art. 26 - Aree destinate ad attrezzature ricettive di carattere temporaneo (C1). pag. 38  
 Art. 27 - Aree per la ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento (C2). pag. 39  
 Art. 28 - Aree e fabbricati destinati alla ricettività (C3). pag. 40  
 Art. 29 - Aree a destinazione residenziale per insediamenti turistici (C4). (soppresso) pag. 41  
 Art. 30 - Aree agricole speciali (C5). pag. 41  
 Art. 31 - Aree a destinazione speciale (C6). pag. 41  
 Art. 32 - Aree di interesse culturale (C7). pag. 43  
 Art. 33 - Aree a destinazione tecnico-scientifica (C8). pag. 44  
 Art. 34 - Percorsi segnalati ed aree limitrofe (C9), esterni alla delimitazione del Piano dell'Area "Capanne di Marcarolo" pag. 44  
 Art. 34bis - Aree attrezzate interne al "Piano dell'Area Capanne di Marcarolo" (C10). pag. 44

CAPO V - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI.

- Art. 35 - Aree di nuovo impianto destinate ad impianti industriali/artigianali (D1). pag. 59  
 Art. 36 - Aree di nuovo impianto destinate ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio (D2). pag. 61  
 Art. 37 - Aree ed impianti produttivi industriali od artigianali esistenti confermati (D3). pag. 63

Art. 37bis - Aree ed impianti produttivi industriali esistenti confermati (D 3.1).	pag. 63
Art. 38 - Aree di nuovo impianto destinate alla commercializzazione e vendita di prodotti agricoli (D4).	pag. 65
CAPO VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.	
Art. 39 - Aree destinate ad uso agricolo.	pag. 65
Art. 40 - Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (F).	pag. 74
Art. 41 - Aree di rispetto (G).	pag. 75
TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.	
CAPO I - TIPI DI INTERVENTO.	
Art. 42 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	pag. 78
Art. 43 - Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale.	pag. 78
Art. 44 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag. 79
Art. 45 - Manutenzione ordinaria.	pag. 79
Art. 46 - Manutenzione straordinaria.	pag. 80
Art. 47 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.	pag. 81
Art. 48 - Interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I..	pag. 82
Art. 49 - Interventi di risanamento conservativo.	pag. 84
Art. 50 - Interventi di ristrutturazione edilizia.	pag. 86
Art. 51 - Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.	pag. 87
Art. 52 - Intervento di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.I..	pag. 88
Art. 53 - Interventi edilizi di nuova costruzione.	pag. 90
Art. 54 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.	pag. 91
Art. 55 - Ampliamento di edifici esistenti.	pag. 91
Art. 56 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.	pag. 92
Art. 57 - Autorimesse.	pag. 93
Art. 58 - Aree di parcheggio privato.	pag. 94
Art. 59 - Pertinenze.	pag. 95
CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO.	
Art. 60 - Vincolo di allineamento tipologico.	pag. 96
Art. 61 - Vincolo idrogeologico.	pag. 96
Art. 62 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.	pag. 96
Art. 63 - Aree di dissesto.	pag. 96

Art. 64 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.	pag. 97
Art. 65 - Accessi controllati.	pag. 97
Art. 66 - Vincoli ai sensi della Legge 1089/1939.	pag. 97
Art. 67 - Vincoli ai sensi della Legge 1497/1939.	pag. 98
Art. 67bis - Aree su cui non sono previsti interventi di nuova edificazione, pur concorrendo nella determinazione della capacità edificatoria.	pag. 98
TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.	
CAPO I - NORME FINALI.	
Art. 68 - Deroghe.	pag. 99
Art. 69 - Norme in contrasto.	pag. 99
CAPO II - NORME TRANSITORIE.	
Art. 70 - Domanda di concessione.	pag. 99
Art. 71 - Tipologie edilizie.	pag. 101
Art. 72 - Requisiti di abitabilità.	pag. 101
Art. 73 - Norme transitorie.	pag. 101
<b>SCHEDA MONOGRAFICA RELATIVA ALLA VARIANTE PARZIALE N. 4/2016</b>	pag. 102.1