



**CITTÀ di DOMODOSSOLA**

# **Piano Regolatore Generale Comunale**

Approvato con D.G.R. n. 26-6489 del 23 luglio 2007  
e con DGR 40-7012 del 27 settembre 2007

**REGIONE PIEMONTE**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

## **Variante parziale 9 al P.R.G.C.**

ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 7, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii

### **Elab. B** **Norme Tecniche di Attuazione**

scala  
-

Stesura giugno 2005  
Agg. Novembre 2007 (adeg ex officio)

Data di aggiornamento Var.par. 9  
**Marzo 2023**

IL DIRIGENTE  
Progettista e Responsabile del Procedimento  
**(documento firmato digitalmente)**  
Arch. Paolo Tecchio

Note:

**Piano Regolatore Generale Comunale APPROVATO** con Deliberazione della Giunta Regionale n. 26-6489 del 23 luglio 2007, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 31 del 2 agosto 2007, successivamente integrata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 14-7012 del 27 settembre 2007 pubblicata sul B.U.R. n. 40 del 4 ottobre 2007.

Le modifiche introdotte “ex officio” con le sopra richiamate Deliberazioni della Giunta Regionale sono evidenziate nel presente testo con il carattere *neretto corsivo*

Le modifiche introdotte dalla **variante strutturale n. 1** approvata con D.C.C. n. 49 del 18/07/2018 pubblicata sul BUR n. 31 del 02/08/2018 al vigente PRGC sono evidenziate nel presente testo con il carattere **grassetto**

Le modifiche introdotte dalla **variante parziale n. 8** sono evidenziate nel presente testo con il carattere **grassetto colore ROSSO**

Le modifiche introdotte dalla **variante parziale n. 9** sono evidenziate nel presente testo con il carattere **grassetto colore BLU**

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

Note: .....	2
<b>INDICE .....</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO.....</b>	<b>7</b>
Art. 1.1.1. - Finalità e Obiettivi .....	7
Art. 1.1.2. - Applicazione ed arco temporale di validità. ....	7
Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano. ....	7
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>11</b>
Art. 1.2.0. - Norme generali .....	11
Art. 1.2.1. - Parametri Urbanistici .....	11
Art. 1.2.2. - Parametri Edilizi.....	12
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.....	14
Art. 1.2.4. - Definizioni .....	14
<b>TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>18</b>
Art. 2.0.1. - Generalità.....	18
<b>CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO</b>	<b>19</b>
Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	19
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO).....	19
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS).....	20
Art. 2.1.4. - Restauro conservativo (RC1) e Risanamento conservativo (RC2) .....	20
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	21
Art. 2.1.6. - Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR) .....	21
Art. 2.1.7. - Nuova costruzione .....	21
Art. 2.1.8. - Sostituzione edilizia (SE) .....	23
<b>CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE</b>	
<b>URBANISTICO.....</b>	<b>25</b>
Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU).....	25
Art. 2.2.2. - Nuovo impianto (NI).....	25
Art. 2.2.3. - Completamento (C) .....	25
<b>CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO</b>	
<b>DEL SUOLO ED ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>26</b>
Art. 2.3.1. - Alterazione dell'ambiente e del paesaggio .....	26
Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo .....	26
Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo .....	26
Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave .....	27
Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento .....	27
<b>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.....</b>	<b>29</b>

Art. 3.0.1. - Generalità-----	29
<b>CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO -----</b>	<b>30</b>
Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale-----	30
Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani -----	32
Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità -----	33
Art. 3.1.4. - Standards urbanistici di interesse generale -----	33
Art. 3.1.5. - Aree per attrezzature di utilità pubblica. -----	34
Art. 3.1.6. - Generalità-----	34
<b>CAPO II - USI RESIDENZIALI -----</b>	<b>35</b>
Art. 3.2.1. - Centro storico della Città-----	35
Art. 3.2.2. - Nuclei di antica formazione-----	36
Art. 3.2.3. - Aree sature di conservazione -----	39
Art. 3.2.4. - Aree sature di consolidamento -----	42
Art. 3.2.5. - Aree di riqualificazione edilizia-----	43
Art. 3.2.6. - Aree sature a bassa densità-----	44
Art. 3.2.7. - Nuclei isolati in territorio extraurbano -----	46
Art. 3.2.8. - Aree dei nuclei isolati in territorio montano da recuperare e ampliare. -----	47
Art. 3.2.9. - Aree di completamento a bassa densità -----	48
Art. 3.2.10. - Aree di completamento-----	49
Art. 3.2.11. - Norme particolari per le aree residenziali-----	51
<b>CAPO III - USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI -----</b>	<b>53</b>
Art. 3.3.1. - Aree con impianti esistenti-----	53
Art. 3.3.2. - Aree di riordino e completamento -----	55
Art. 3.3.3. - Aree di nuovo impianto-----	57
Art. 3.3.4. - Aree produttive miste-----	58
<b>CAPO IV - USI COMMERCIALI E DIREZIONALI-----</b>	<b>61</b>
Art. 3.4.1. - Aree di riordino e completamento -----	61
Art. 3.4.2. - Aree di nuovo impianto -----	62
Art. 3.4.3. - Aree esistenti da confermare-----	64
<b>CAPO V - USI PER LA CULTURA, IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO -----</b>	<b>66</b>
Art. 3.5.1. - Aree per strutture ricettive con vincolo alberghiero-----	66
Art. 3.5.2. - Aree per attrezzature private destinate al tempo libero e attività ludiche -----	67
Art. 3.5.3. - Servizi privati per l'istruzione, lo sport, il tempo libero e la cura della salute---	68
Art. 3.5.4. - Aree del Lusentino per l'insediamento di attività turistiche-----	68
Art. 3.5.5. - Aree per impianti turistici di tipo extra alberghiero-----	70
Art. 3.5.6. - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo -----	71
<b>CAPO VI - USI AGRICOLI -----</b>	<b>72</b>
Art. 3.6.0. - Generalità-----	72
Art. 3.6.1. - Aree di valore naturalistico -----	72
Art. 3.6.2. - Aree boscate a prevalente destinazione estetico ricreativa. -----	73
Art. 3.6.3. - Aree produttive agricole-----	74
Art. 3.6.4. - Aree boscate a destinazione produttiva -----	76
Art. 3.6.5. - Boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale-----	78
Art. 3.6.6. - Prescrizioni particolari-----	78
<b>TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO -----</b>	<b>80</b>

<b>CAPO I - VINCOLI LEGALI E FASCE DI RISPETTO</b>	<b>80</b>
Art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico	80
9. Carta della Zonizzazione ed idoneità all'Utilizzazione Urbanistica - Normativa Geologico-Tecnica	80
9.1 Idoneità all'utilizzazione urbanistica	80
9.1.1. Classe di idoneità I	80
9.1.2. Classe di idoneità II	81
9.1.3. Classe di idoneità III	83
9.1.4 Sottoclasse di idoneità IIIa	84
9.1.5 Sottoclasse di idoneità IIIb2	85
9.1.6 Sottoclasse di idoneità IIIb3	86
9.1.7 Sottoclasse di idoneità IIIb4	87
9.1.8 Sottoclasse di idoneità IIIc	88
9.2 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	88
9.3 Fasce di rispetto delle opere di presa idropotabili	89
9.3.1 Zona di tutela assoluta	89
9.3.2 Zona di rispetto	90
9.4 Norme di carattere generale	90
Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale	92
Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali	92
Art. 4.1.4. - Vincolo della Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte Calvario.	92
Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione.	93
Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto dai gasdotti.	93
Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.	93
Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti di depurazione	93
Art. 4.1.9. - Vincoli per i beni ambientali e culturali	94
Art. 4.1.10. - Chioschi, edicole, piccoli impianti di uso pubblico da realizzare in fasce di rispetto	94
Art. 4.1.11. - Aree per le attrezzature ferroviarie e relative fasce di rispetto	94
Art. 4.1.12. - Discariche	94
Art. 4.1.13. - Giardini e parchi privati di valore ambientale	94
Art. 4.1.14. - Vincolo di inserimento ambientale per interventi edilizi. Edifici di valore ambientale	95
Art. 4.1.15. - Vincolo per la tutela delle piste sciistiche.	98
<b>Art. 4.1.16. - Aree ad alto rischio archeologico.</b>	<b>98</b>
<b>TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO</b>	<b>100</b>
<b>CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.</b>	<b>100</b>
Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.	100
Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	100
Art. 5.1.3. - Strumenti Urbanistici Esecutivi	100
Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto	101
Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi	101
Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi	102
Art. 5.1.7. - Modalità di intervento diretto	102
Art. 5.1.8. - Permesso di costruire Convenzionato	103
<b>CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO</b>	<b>104</b>
Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle Concessioni	104
Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione	104

<b>CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI-----</b>	<b>105</b>
Art. 5.3.1. - Autorizzazioni speciali di intervento -----	105
Art. 5.3.2. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto -----	105
Art. 5.3.3. Aree soggette a bonifica con misure di messa in sicurezza permanente. -----	105
Art. 5.3.4. Area per la rilocalizzazione degli insediamenti posti in zona a rischio idraulico ed idrogeologico da trasferire. -----	105
<b>TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE -----</b>	<b>107</b>
Art. 6.0.1. - Deroghe-----	107
Art. 6.0.2. - Norme in contrasto-----	107
Art. 6.0.3. - S.U.E. Vigenti, adottati o recepiti dal Sindaco che si confermano-----	107
Schede di Normativa-----	108

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO**

#### **Art. 1.1.1. - Finalità e Obiettivi**

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme costituiscono strumento di attuazione, ha lo scopo di contribuire:

- 1) al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali e di servizi delle comunità locali, attraverso il massimo utilizzo del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- 2) alla difesa attiva del patrimonio agricolo produttivo, delle risorse naturali ed ambientali e del patrimonio storico-artistico esistente;
- 3) a favorire l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di ragionevoli previsioni demografiche ed occupazionali;
- 4) ad assolvere alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Le suddette finalità vengono assicurate in conformità agli obiettivi contenuti nella Legge Urbanistica Regionale ed a quelli espressi nella Deliberazione Programmatica del Piano, adottata ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77.

#### **Art. 1.1.2. - Applicazione ed arco temporale di validità.**

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in applicazione della Legge Regionale Urbanistica n. 56 del 5/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, che qui di seguito verrà denominata L.R. n. 56/77, l'intero territorio comunale viene disciplinato dalle presenti norme che precisano, specificando ed integrando, le previsioni contenute nelle tavole grafiche del P. R. G..

Norme e prescrizioni specifiche di leggi vigenti, anche se non citate esplicitamente nelle presenti Norme, ma attinenti alla tutela dell'uso del suolo, sono comunque recepite.

Chiunque effettui interventi di trasformazione dell'uso del suolo e dell'assetto fisico del territorio deve seguire correttamente le presenti norme e prescrizioni, fino all'approvazione di un successivo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77.

Ai sensi di quanto prescritto dall'art. 12 della L.R. n. 56/77 le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

#### **Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano.**

Il presente Piano è composto dai seguenti elaborati:

a) elaborati di progetto (tavole di progetto e N.T.A.)

Tav. 1P - Planimetria sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - in scala 1: 25.000

Tav. 2P - Aree ed edifici a carattere ambientale e documentario - in scala 1: 1000

Tav. 3P 1 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 2 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 3 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000  
 Tav. 3P 4 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000  
 Tav. 3P 5 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000  
 Tav. 3P 6 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000  
 Tav. 3P 7 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000  
 Tav. 3P 8 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000  
 Tav. 3P 9 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000  
 Tav. 4P A1 - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000  
 Tav. 4P A2 - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000  
 Tav. 4P B - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000  
 Tav. 4P C - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000  
 Tav. 4P D - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000  
 Elab. AC - Norme Tecniche di Attuazione in adeguamento alla L.R. n. 28/99  
 Elab. BC - Norme sul procedimento Art. 8 D. Lgs. 114/98  
 Tav. A - Adeguamento alla legge regionale n. 28/99 – in scala 1:5.000  
 Tav. 6P - Piano di localizzazione dei distributori di carburante – in scala 1:10.000  
 Tav. 7P A1 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000  
 Tav. 7P A2 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000  
 Tav. 7P B - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000  
 Tav. 7P C - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000  
 Tav. 7P D - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000  
 Elab. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Allegato all’Elab. B - Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio**

- **Elab. B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;**
- **Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;**
- **Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l’individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell’art. 24 c. 1 della LR 56/77e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500.**

**Tav. - Illustrazione del rapporto tra la variante strutturale 01 e la pianificazione territoriale e paesaggistica e verifica ex art. 46 c. 9 delle N.d.A del P.p.r. approvato**

Tav. 8 P - Individuazione delle aree e delle opere di pubblica utilità in previsione – 1 : 5.000  
 Tav. 9P 1 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 2 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 3 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 4 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 5 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 6 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 7 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 8 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000  
 Tav. 9P 9 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

b) elaborati tecnici

Elab. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab. CC - Relazione Illustrativa

Elab. E - Analisi di Compatibilità Ambientale – Art. 20 L.R. n. 40/98

Tav. 3R A1 - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R A2 - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R B - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R C - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R D - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000



Elab. 4R A1- Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale  
 Elab. 4R A2- Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale  
 Elab. 4R B - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale  
 Elab. 4R C - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale  
 Elab. 4R D - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale  
 Tav. 5R - Dotazioni di urbanizzazioni primarie - in scala 1:10.000  
 Tav. 6R A1- Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 5000  
 Tav. 6R A2- Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 5000  
 Elab. D - SCHEDE QUANTITATIVA DEI DATI URBANI  
 Elab. All. A – Circolare Regionale 16/URE – Scheda C – Allegati 1, 2, 3, 4.

Elab. C - Relazione Geologico-Tecnica ai sensi dell'art. 14, punto 2 della L.R. 56/77 s.m.i.  
 Allegato 1 - Ricerca storica danni legati ad eventi alluvionali passati  
 Allegato 2 - Analisi delle opere idrauliche dei corsi d'acqua principali  
 Allegato 3 - Schede monografiche relative alle principali conoidi compilate secondo le indicazioni del Progetto finalizzato conoidi 1997 Regione Piemonte  
 Allegato 4 - Schede monografiche rilevamento frane e dissesti lungo la rete idrografica  
 Allegato 5 - Cronoprogramma di attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIB (B2, B3, B4) della zonizzazione geologico-tecnica  
 Allegato 6 - Ricerca storica eventi sismici  
 Tav. 1 - Carta geologica - in scala 1:10.000  
 Tav. 2 - Carta geomorfologica e del dissesto- in scala 1:10.000  
 Tav. 3 - Carta dell'acclività - in scala 1:10.000  
 Tav. 4 - Carta geoidrologica - in scala 1:10.000  
 Tav. 5 - Carta delle opere idrauliche - in scala 1:10.000  
 Tav. 6 - Carta litotecnica - in scala 1:10.000  
 Tav. 7 - Carta della mobilità delle acque - in scala 1:10.000  
 Tav. 8 - Carta degli elementi locali per la stima della pericolosità sismica - in scala 1:10.000  
 Tav. 9 - Carta di sintesi della zonizzazione e dell'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica - in scala 1: 10.000  
 Tav. 10/a - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000  
 Tav. 10/b - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000  
 Tav. 10/c - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000  
 Tav. 10/d - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000  
 Tav. 10/e - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000  
 Tav. 10-1 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-2 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-3 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-4 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-5 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-6 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-7 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-8 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
 Tav. 10-9 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000

Elab. 2R - Relazione geologica generale

**Documentazione inerente gli aspetti geologici, idraulici e sismici ambito del “Centro storico”:**

**Certificazione ex art. 15 c. 2 lett. b) della LR 56/77 e smi**

**Elab. Geo1-Relazione geologica tecnica**

**Elab. Geo2-Carta geologico tecnica – scala grafica 1:5000**

**Elab. Geo3-Carta delle indagini – scala grafica 1:5000**

**Elab. Geo4-Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) - scala grafica 1:5000**

Gli elaborati di progetto, di cui ai punti a) e b) del precedente articolo, contengono le previsioni di Piano con le seguenti precisazioni:

- 1) gli elaborati grafici localizzano topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti e ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
- 2) le Norme Tecniche di Attuazione e la Relazione Geologico-Tecnica stabiliscono, riferendosi alle delimitazioni e localizzazioni cartografiche, una disciplina degli interventi previsti, precisando in dettaglio gli usi del suolo consentiti, i vincoli di intervento e le modalità di attuazione.

Gli elaborati tecnici di cui al punto b) del precedente articolo, con l'eccezione della planimetria Tav. 9: “Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica” in scala 1:5000 (cinque tavole) e 1:2.000 (nove tavole), hanno carattere prevalentemente descrittivo e illustrativo, fatti salvi i casi in cui esiste un esplicito e particolare riferimento, contenuto nelle presenti norme, che attribuisca valore di supporto normativo a specifiche individuazioni cartografiche.

Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si rilevino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si dovessero riscontrare discordanze tra tavole di scale diverse, è da ritenersi prevalente, e quindi vincolante, il contenuto normativo della tavola redatta a scala più dettagliata; qualora si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e prescrizioni contenute nelle Schede di Normativa, sono ritenute prevalenti e vincolanti le prescrizioni di queste ultime.

## CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

### Art. 1.2.0. - Norme generali

I parametri urbanistici sono tutti quei parametri concepiti per misurare la capacità insediativa teorica o il carico urbanistico nelle diverse aree del Piano.

I parametri edilizi hanno il compito di stabilire la consistenza edilizia dei fabbricati e di determinare i rapporti tra fabbricato e lotto di pertinenza, e tra fabbricati.

In applicazione del quinto comma dell'art. 12 della L.R. 8 luglio 1999, n. 19, vengono recepite la definizioni relative ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici di cui al Titolo III del "Regolamento Edilizio" tipo, approvato con D.C.R. 29 luglio 1999, n. 548-9691.

In conseguenza all'adeguamento comunale alla L.R. n. 19/99, le norme approvate con il nuovo Regolamento Edilizio diverranno prevalenti rispetto alle omologhe del presente CAPO II .

### Art. 1.2.1. - Parametri Urbanistici

**Superficie Fondiaria (SF o Sf)** = E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup> o mq], al netto delle superfici destinate dagli Strumenti Urbanistici Generali ed Esecutivi alle Urbanizzazioni Primarie, Secondarie e Indotte esistenti e/o previste.

**Superficie Territoriale (ST o St)** = E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup> o mq], comprendente le superfici fondiarie (SF o Sf) e quelle destinate dagli Strumenti Urbanistici Generali ed Esecutivi alle Urbanizzazioni Primarie, Secondarie e Indotte esistenti e/o previste.

**Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF o Uf)** = L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o mq/mq].

Le presenti Norme possono esprimere detto indice anche in percentuale (%).

**Indice di Utilizzazione Territoriale (UT o Ut)** = L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o mq/mq].

Le presenti Norme possono esprimere detto indice anche in percentuale (%).

**Indice di densità edilizia Fondiaria (IF o If)** = L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il Volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> o mc/mq].

**Indice di densità edilizia Territoriale (IT o It)** = L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il Volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di Volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> o mc/mq].

## **Art. 1.2.2. - Parametri Edilizi**

### **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m o mt], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 metri.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio abitabile o agibile (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### **Altezza della costruzione (H)**

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m o mt], è la massima tra quelle dei fronti, così come definiti dalle presenti Norme.

### **Numero dei piani della costruzione (Np)**

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

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, così come definite nelle presenti Norme, nonché gli eventuali soppalchi.

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

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

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

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds);

è rappresentata dai raggi della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

### **Superficie coperta della costruzione (Sc)**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup> o mq], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge i “bow window”, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

### **Superficie Utile Lorda della Costruzione (Sul o S.L.P.)**

Le presenti Norme possono indicare detto parametro anche come "Superficie Lorda di Pavimento" (S.L.P.) o "Superficie Lorda Utile".

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup> o mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

- a) ai “bow window” ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
- sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quello coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - g) ai cavedii.

### **Superficie utile netta della Costruzione (Sun o Su )**

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup> o mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite in precedenza, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

### **Volume della costruzione (V)**

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup> o mc], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto, nelle presenti Norme, nella definizione dell'altezza dei fronti della costruzione (Hf).

### **Rapporto di copertura (Rc)**

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

Le presenti Norme possono esprimere il rapporto di copertura in percentuale o in frazione.

### **Visuale libera (df)**

E' definita dalla normale libera da ciascuna parete finestrata.

Tale distanza è disciplinata dal D.M. 1444/1968 e in particolare dall'art. 9. La norma si applica anche quando di due edifici fronteggianti una sola parete sia finestrata. Non si applica nel caso in cui le pareti prospettanti non siano finestrate.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Nell'ambito delle aree individuate dal Piano come Centro Storico o Nuclei di Antica Formazione ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m., per gli interventi sul patrimonio edilizio è richiesto il rispetto sulle distanze minime previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

La norma suddetta non si applica nel caso di vista su bassi fabbricati (di cui all'art. 1.2.4. punto n)) e quando i dislivelli del terreno esistente annullino la necessità di tale distanza.

### **Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o di superficie "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Quando le presenti Norme richiedono, per ragioni di tutela ambientale, l'estensione del progetto edilizio a parti di fabbricato limitrofe o inglobanti l'immobile oggetto di intervento, si deve intendere detta estensione solo ai fini di una verifica tipologico-architettonica.

### **Art. 1.2.4. - Definizioni**

#### **a) Destinazione d'uso degli edifici e delle aree**

Ogni attività che viene esercitata, legittimamente, in un'area qualsiasi del territorio comunale, dagli aventi causa, salvi i diritti dei terzi, costituisce destinazione d'uso. Quest'ultima è determinata anche se l'uso dell'area comporta o meno modificazioni edificatorie o dell'assetto fisico del suolo.

Le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione d'uso quella riportata dalle planimetrie di Piano.

Gli edifici già costruiti hanno come destinazione d'uso quella riferita alle licenze o concessioni edilizie rilasciate, a meno che il Piano non preveda diversa destinazione.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività normate negli articoli seguenti. Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

b) Edifici esistenti costituenti volume

Costituiscono volume quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui, dotati di copertura e con struttura vincolata al suolo. Sono escluse le costruzioni abusive, sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di abitabilità o agibilità.

c) Unità immobiliare

E' costituita da una parte di costruzione, o dalla sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, *terziaria*, *accessoria*, ecc.).

d) Unità locale

L'unità locale può essere determinata da un insieme di edifici, manufatti, terreni, di consistenza determinata e ubicati in un preciso luogo fisico, in cui si svolgono una o più attività economiche o produttive.

Le unità locali sono variamente denominate secondo i rami di attività economica e possono essere indicate come: fabbrica, stabilimento, azienda, bottega, emporio, agenzia, ecc..

Nelle unità locali possono svolgersi attività miste, cioè più fasi successive di lavoro, o anche processi produttivi più o meno estranei tra di loro, cioè finalizzati a produzioni diverse.

In tali casi l'unità locale è classificata, per gli effetti del P.R.G.C., secondo l'attività economica prevalente.

e) Nucleo familiare

E' quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare i nuclei o le persone conviventi.

f) Abitante insediabile

Si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico: 1 abitante/ 1 vano, ed attribuendo ad ogni vano la quantità di mc. specifica determinata dal Piano a seconda dell'area di intervento.

Laddove detta quantità non è specificata, si deve intendere in misura di mc. 120 di volume o in mq. 40 di superficie lorda utile.

g) Area urbanizzata

Il Piano considera aree urbanizzate quelle porzioni di territorio, individuate planimetricamente, che contengono ambiti insediativi nei quali la dotazione di opere di urbanizzazione primaria risulta sufficiente a soddisfare i fabbisogni degli insediamenti esistenti.

h) Area normativa

E' quella parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del Piano, la cui trasformazione è disciplinata dalle presenti Norme di Attuazione mediante parametri urbanistici edilizi. Ogni area normativa è identificabile, su base catastale, mediante apposito segno di perimetro o campitura d'area graficamente riportata sulle tavole del Piano.

i) Intervento edilizio

Complesso di operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

l) Verde privato

Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a giardino, a parco botanico o ad orto, con presenza o meno di alberi e arbusti, anche pertinenziale a fabbricati esistenti. Sono ammesse costruzioni in sottosuolo o emergenti dal piano di campagna, per un'altezza, misurata all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a mt. 0,90, destinate ad autorimesse, purché ricoperte da strato di terreno dello spessore minimo di cm. 30, allestito alla formazione del verde. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da computare come superficie a verde privato.

m) Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree normative, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla quantità prescritta dal Piano al momento della sua adozione, dedotte le quote di edificabilità già concesse e degli edifici eventualmente già realizzati.

n) Basso fabbricato

Costruzione destinata ad usi annessi alla residenza, avente altezza massima di mt. 2,70 misurata sul punto medio della copertura. La copertura deve preferibilmente essere realizzata con tetto a falde, ma con pendenza verso la parte interna della proprietà. Può essere realizzato con copertura piana solo per particolari esigenze orografiche o di idoneo inserimento ambientale. Se accorpato all'edificio principale, può essere realizzato con copertura piana solo allo scopo di ricavarne un terrazzo direttamente accessibile dall'edificio.

o) Edifici uni o bifamiliari

Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari.

Gli edifici uni o bifamiliari sono da considerarsi "isolati" quando il corpo edilizio, contenente non più di due unità immobiliari residenziali a cui eventualmente possono aggiungersi altre destinazioni non residenziali, risulta delimitato su tutti i lati da spazi liberi.

p) Unità abitativa

Insiemi di vani, o vani singoli, che, anche se occupati da una famiglia, non sono da considerare a destinazione residenziale, poiché asserviti a unità locali produttive. Possono essere le abitazioni, degli imprenditori o dei custodi addetti a U.L. dei settori secondario e terziario.

q) Residenza

Consistenza immobiliare, composta da vani e locali accessori, preordinata tipologicamente e funzionalmente a dimora, stabile o saltuaria, di un nucleo familiare.

r) Superficie di vendita

La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce Superficie Lorda di pavimento al fine del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia.

s) Esercizio commerciale



Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

t) Superficie espositiva

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

u) Attività nocive e moleste

sono quelle attività considerate dalla C.E. comunale non compatibili, da una esclusiva ottica disciplinare urbanistica e a prescindere da eventuali pareri dell'Autorità Sanitaria competente, rispetto ad una corretta conservazione e utilizzazione dell'ambiente urbano circostante.

v) Trasferimenti di volumetria

sono meccanismi normativi che consentono, all'interno di specifiche aree normative individuate dal Piano, l'eliminazione di quantità volumetriche da una certa area con conseguente riproposizione della stessa quantità volumetrica su di un'altra area normativamente individuata dal Piano. I trasferimenti di volumetria sono da trascrivere sui registri immobiliari. Le volumetrie da eliminare per trasferimento saranno quelle edificate dopo il 1940, ubicate, di preferenza, all'interno di cortili o di ambiti edilizi eccessivamente saturi e già dotati di autorimesse e parcheggi privati secondo i limiti fissati dalla L. 122/1989. Le quantità così trasferite non potranno più essere ripristinate, nei luoghi di partenza, con richieste di ampliamenti edilizi. Le volumetrie da aggiungere per trasferimento potranno essere assentite solo se saranno inserite in organici e complessivi progetti edilizi, riguardanti l'intero immobile, aventi il fine di assicurare una integrazione tipologica e formale dell'intero edificio nel contesto edificato d'epoca esistente all'intorno.

## **TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 2.0.1. - Generalità**

Il P.R.G. individua planimetricamente, per l'intero territorio comunale, le aree normative in cui disciplina l'attuazione delle previsioni per mezzo di un insieme correlato di norme e prescrizioni in ordine a destinazione d'uso, consistenze edificatorie e tipi di intervento.

I tipi di intervento, di cui al presente titolo, sono costituiti dalle possibili forme in cui si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.

In sintesi, tutto quanto modifica l'assetto fisico e gli usi in atto in parti del territorio può essere concepito come tipo di intervento, quali: l'esecuzione di opere edilizie; il mutamento delle destinazioni d'uso; l'utilizzazione delle risorse naturali e ambientali; l'alterazione delle caratteristiche del luogo.

Gli interventi classificati nel presente titolo sono definiti ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per i singoli edifici è esposta al successivo "Titolo III - Classificazione degli usi del suolo".

Ogni intervento, fra quelli esposti nel presente titolo e soggetti ad una qualsiasi forma di autorizzazione, può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuali rimozioni di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiale, ecc., e con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia (C.E. o C.I.E.), in contrasto con interessi pubblici. Questi ultimi possono riguardare anche il decoro dell'ambiente e la tutela del paesaggio.

## **CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO**

### **Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione. Sarà attribuzione della C.I.E. la valutazione del rispetto degli obiettivi sopracitati.

Per le definizioni dei tipi di intervento e relative opere annesse sono validi i disposti della Circolare Ministeriale n. 57/E del 24/02/1998.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
  - restauro conservativo (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
  - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- demolizione (D) e demolizione con ricostruzione (DR);
- ampliamento con o senza sopraelevazione (AS);
- mutamento di destinazione d'uso (MD);
- sostituzione edilizia (SE).

**Per le definizioni dei tipi di intervento nell'ambito del "Centro storico" di cui all'art. 3.2.1, si rinvia al paragrafo 6 - Tipi d'intervento ammessi dell'Elab. B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città.**

### **Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelle opere definite al terzo comma, lettera a) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77. Essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/39 e della L. n. 1497/39;

Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle specificate al punto 1.1. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Per gli immobili destinati ad attività industriale e ad artigianato di produzione, sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della Superficie lorda di pavimento. In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- 1) costruzioni che non prevedono o non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi quali: cabine per trasformatori o interruttori elettrici;

cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sotto o sopra il livello di campagna; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;

- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei fluidi o combustibili e relative opere;
- 4) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
- 5) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 6) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 7) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 8) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- 9) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..

#### **Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)**

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelle opere definite al terzo comma, lettera b) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione straordinaria quelle specificate al punto 1.2. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella Manutenzione Straordinaria i seguenti interventi: opere a carattere precario o facilmente amovibili (garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati); opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi; tettoie di protezione dei mezzi meccanici.

#### **Art. 2.1.4. - Restauro conservativo (RC1) e Risanamento conservativo (RC2)**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelle opere definite al terzo comma, lettera c) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di restauro conservativo e risanamento conservativo quelle specificate al punto 1.3. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

### **Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)**

Sono opere di ristrutturazione edilizia quelle opere definite al terzo comma, lettera d) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Sono previsti due tipi di ristrutturazione edilizia intesi a contemplare le peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono. Essi sono:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)

Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di ristrutturazione edilizia quelle specificate al punto 1.4. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

### **Art. 2.1.6. - Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR)**

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelle opere specificate al punto 1.5. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, che le presenti norme recepiscono integralmente. *Più in particolare:*

- demolizioni (D): si tratta di interventi di completa demolizione senza ricostruzione.
- demolizione con ricostruzione (DR): si tratta di interventi di totale demolizione e di successiva riedificazione sul posto, secondo il volume, le altezze, la forma dell'edificio preesistente.

### **Art. 2.1.7. - Nuova costruzione**

Sono interventi di nuova edificazione quelli di nuova costruzione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Agli effetti delle presenti norme sono recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984 relative ai punti: 2 - Interventi di nuova edificazione; 2.1. - Nuova costruzione; 2.2. - Ampliamento; 2.3. - Sopraelevazione, a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

#### **a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)**

Per tali interventi le modalità di attuazione (singola concessione o preventiva formazione di Piano Esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e in normativa.

La Commissione Edilizia Comunale, che dovrà essere integrata con un esperto nella tutela dei valori architettonici e ambientali, valuterà caso per caso la corrispondenza tra progetti presentati e le indicazioni del Piano, ed escluderà tutte le tipologie che non garantiranno un perfetto inserimento ambientale.

Nel caso di installazione di pannelli solari sono ammesse forme di copertura connaturate all'installazione di tali apparati sempre e comunque nel rispetto dei valori compositivi ed estetici locali.

#### **b) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva secondaria - terziaria - agricola (NCp).**

In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie dei fabbricati a destinazione produttiva secondaria e agricola sono da valutare le seguenti indicazioni:

- tipologie di norma estremamente semplificate, salvo che per esigenze legate alla funzionalità dell'edificio.
- per le attrezzature agricole è ammesso il tetto a doppia falda con manto di tegole;
- per le destinazioni produttive, secondarie e terziarie, nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, quest'ultima dovrà essere accorpata all'edificio principale. Tutti gli interventi edilizi trattati nel presente punto b) ed i relativi impianti devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa).

Sono costituiti, generalmente, da: autorimesse, laboratori per lavori di casa o hobbies; depositi di attrezzi agricoli; ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile; tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali. Essi sono definiti bassi fabbricati. I fabbricati in oggetto, se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono volumetria, né superficie lorda utile, ma solo superficie coperta; ogni eccedenza conta come superficie lorda utile e quindi anche come volume.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

1) Autorimesse:

- le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata non possono eccedere i mq. 1,00 di superficie utile ogni 10 mc. di costruzione residenziale cui risultino annesse, e con altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di mt. 2,70, (se inclinata detta altezza va misurata alla sua quota media) ed eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria; inoltre, in base a documentato fabbisogno pregresso, è possibile l'edificazione di un'autorimessa per ogni abitazione fino ad un massimo di 20 mq;
- nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali mediante concessione edilizia semplice, le autorimesse sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella struttura edilizia di questo. Nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo, le autorimesse potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi, purché concentrate in apposita costruzione preferibilmente interrata o seminterrata con copertura piana, attrezzata a giardino, con riporto di terra dello spessore minimo di cm. 30, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati escluso quello di accesso.
- nei casi di intervento in edifici esistenti, sono consigliate tipologie di semplice fattura (fatti salvi i casi ove tale soluzione è tecnicamente impraticabile), laddove non sono utilizzabili i locali esistenti al piano terreno o seminterrato per ricavare autorimesse. Il tipo di copertura dei nuovi volumi sarà simile a quello dell'edificio principale;
- nel caso che il manto di copertura dell'edificio principale non rientri tra quelli previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C., il Sindaco, per motivi di decoro ambientale, potrà prescrivere una copertura scelta in relazione a criteri di inserimento nell'ambiente circostante.
- le autorimesse devono essere in muratura con l'esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere estremamente semplificate;
- le autorimesse, parzialmente o totalmente interrate, non entrano in nessun modo nel computo della volumetria per le parti interrate;
- il Sindaco, per motivi di decoro ambientale, può ordinare l'interramento totale o parziale dei fabbricati;
- nel caso di più di una autorimessa su di un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico, laddove consentito dalle norme di Piano.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione di fabbricati accessori, non destinati ad autorimesse, sono le seguenti:

2) laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, serre per gli orti di casa:

- la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 25,00 lordi per un'altezza all'intradosso non superiore a mt. 2,70 (l'altezza del piano di copertura, se inclinato, va misurata alla quota media); i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;

I parametri relativi alle distanze da osservare nella nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) di cui ai precedenti punti 1) e 2) sono i seguenti:

- distanza minima dai confini nel rispetto delle norme del Codice Civile;

Non sono ammessi i fabbricati accessori in questione che presentano forme e finiture in contrasto con i caratteri tipologici predominanti all'intorno.

Il Comune, dopo l'approvazione del Piano, potrà elaborare uno o più progetti standard da proporre come modelli di riferimento per l'esecuzione di dette opere. In attesa della elaborazione dei suddetti modelli di riferimento, la C.I.E. valuterà il corretto inserimento ambientale delle tipologie proposte, utilizzando i seguenti criteri:

i fabbricati di cui al presente punto (2) dovranno essere realizzati in muratura o in legno, con l'esclusione di lamiere. La copertura, obbligatoriamente a falde inclinate, potrà essere costituita da tegole, pietra o materiali simili.

d) Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti.

#### **Art. 2.1.8. - Sostituzione edilizia (SE)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione, anche con forme e localizzazioni diverse nell'area di pertinenza e/o mediante l'accorpamento di volumi diversi quando l'intervento in questione non comporti modifiche all'esistente tessuto urbanistico. Contestualmente all'intervento di (SE) è ammissibile l'intervento di (AS), nel rispetto dei parametri e delle possibilità di intervento previsti dalle norme delle singole aree normative.

Per la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia (SE) è di norma necessario l'ottenimento di Concessione Edilizia Convenzionata, salvo diverse prescrizioni di Piano.

#### **Art. 2.1.9. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD)**

Un immobile subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che si passa da una categoria di usi ad un'altra, tra quelle proprie, consentite o ammesse, dalle specifiche norme del P.R.G.C. per l'area in cui l'immobile ricade.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire per singole parti di un medesimo immobile.

Ai fini dell'ampliamento del primo comma dell'art. 48 della L.R. n. 56/77, si precisa che l'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione o concessione edilizia per unità immobiliari non superiori a 700 mc., potrà essere subordinata alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto;
- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- che non vengano eseguite opere edilizie, ad eccezione della manutenzione ordinaria (MO) e opere interne;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Nei casi in cui non si verifichino tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre la concessione edilizia.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.



## **CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO**

### **Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Sono gli interventi definiti al punto e) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Tali interventi sono sempre subordinati alla preventiva formazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed hanno l'obiettivo di qualificare l'impianto urbanistico esistente.

Gli interventi di dettaglio previsti nell'ambito della RU sono quelli descritti al Capo I precedente. Il P.R.G. individua cartograficamente le aree da sottoporre a RU.

### **Art. 2.2.2. - Nuovo impianto (NI)**

Sono gli interventi di cui al punto g) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Per quanto riguarda i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, laddove non specificato dal P.R.G. si rimanda agli articoli di cui al Capo I precedente.

Sono ammessi interventi di nuovo impianto, anche mediante NCr, NCp o NCa, a condizione che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi.

L'intervento di NI deve prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, e può comportare sia la modifica della destinazione d'uso in atto, in conformità alle prescrizioni di Piano, sia la sistemazione del suolo.

### **Art. 2.2.3. - Completamento (C)**

Sono gli interventi di cui al punto f) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77. Detti interventi sono rivolti alla realizzazione, mediante NCr, NCp o NCa, di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, o aree libere intercluse nel tessuto edilizio esistente.

## **CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO ED ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

### **Art. 2.3.1. - Alterazione dell'ambiente e del paesaggio**

In generale su tutto il territorio comunale non è consentito:

- l'introduzione intensiva, in aree boschive e naturalistiche, di essenze botaniche estranee all'ambiente specifico;
- abbattere o danneggiare alberi che abbiano notevole valore botanico, se non autorizzati per esigenze di incolumità pubblica;
- creare invasi artificiali per irrigazioni agrarie o per usi produttivi industriali senza la preventiva autorizzazione;
- impermeabilizzare superfici senza la previsione delle infrastrutture tecniche necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche;
- costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti.

### **Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo**

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse del suolo o del sottosuolo (con l'eccezione dell'avvicendamento delle colture agrarie) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione è connessa alla concessione per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai Capi I e II del presente Titolo; negli altri casi la disciplina è istituita dagli artt. 48, 54 e 55 della L.R. n. 56/77, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

Si richiamano comunque le disposizioni dell'articolo 25 della Legge 47/85.

Ogni operazione di trasformazione colturale o di altro tipo, che tenda a trasformare ambiti boscati in altra classe di coltura agraria o altro uso del suolo, dovrà tener conto delle indicazioni di cui all'art 4 e all'art. 6 del D.lgs 18/05/2001 n. 227.

### **Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo**

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo con eventuale rimozione di edifici o di parti di essi, di manufatti e comunque sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco (sentita la Commissione Edilizia) in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato, laddove non consentito espressamente dal Piano, eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri della viabilità non comunale esistenti.

Nel caso di interventi di sistemazione delle strade interpoderali esistenti, si dovranno mantenere, restaurare o ripristinare tutti gli elementi e manufatti caratterizzanti la immagine ambientale consolidata nella tradizione. Nel caso di una loro nuova realizzazione, si dovranno utilizzare materiali costruttivi della tradizione locale, al fine di assicurare una integrazione paesistica dei nuovi tracciati nell'intorno ambientale.

#### **Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave**

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive è disciplinata dalle Leggi Regionali di settore.

In particolare, le richieste di aperture di nuove cave, nelle aree di potenzialità estrattiva per l'uso di inerti, vanno regolamentate secondo quanto previsto dalla L.R. n. 69 del 22-11-1978 "Coltivazione Cave e Torbiere", e successive modificazioni apportate con L.R. n. 6 del 18-2-80, L.R. n. 9 del 13-3-81, L.R. n. 30 del 12-8-81; in particolare dovrà applicarsi la Circolare del 9-7-79, n. 7, note esplicative, del Presidente della Giunta Regionale. In tal senso il Comune, sentita la Commissione Regionale di cui alla L.R. n. 69/78, può esprimere il proprio parere nel rilascio di nuove concessioni richieste da privati ed altri Enti, sempre nel rispetto della normativa Regionale. Verranno considerate cave anche gli scavi, autorizzati per trasformazioni agricole, allorquando gli stessi materiali estratti vengano commercializzati.

Nell'autorizzazione dell'attività di cava può essere stabilito che a determinate scadenze il titolare della stessa presenti un progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1:2000 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche e altimetriche determinate e determinatesi, e nella stessa possono essere stabilite le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

La stessa Amministrazione Comunale, inoltre, per le aree di ex-cava, può imporre il recupero ambientale ai proprietari dei terreni utilizzati, in specie se sussistono situazioni di potenziale dissesto idrogeologico o di inquinamento freatico zonale.

#### **Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento**

Si prevedono le seguenti prescrizioni:

a) recinzioni:

- sono effettuabili tramite concessione edilizia su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di interventi specificati dal Piano; nei casi di interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti per riportarle alla normativa del presente articolo, o nel caso di nuovi impianti di recinzione senza opere murarie, la concessione viene sostituita dall'autorizzazione; le recinzioni devono avere altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano strada e piano di campagna;
- nelle zone agricole non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad esclusione delle staccionate in legno (nel rispetto rigoroso delle tipologie tradizionali) e purché funzionali alle attività agricole e zootecniche; esclusivamente per colture orticole e floricole sono ammesse recinzioni in rete plastificata di colore verde per un'altezza massima di mt. 2,00; per gli edifici a destinazione residenziale agricola, agrituristica o residenziale temporanea può essere recintata una superficie fino a quattro volte la superficie coperta dell'edificio con recinzioni costituite da paletti e rete metallica di colore verde fissati direttamente nel terreno, con esclusione di cordoli emergenti (altezza massima mt. 1,80 a condizione che siano affiancate da siepe naturale di essenze botaniche autoctone (preferibilmente sempreverdi) ovvero da muretti in pietra a vista, secondo le tipologie tradizionali, con altezza massima di mt. 0,80;
- nelle aree a destinazione produttiva del settore secondario le recinzioni dovranno essere di tipo aperto lungo le strade e/o chiuso lungo gli altri confini; le recinzioni di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici o rete metallica su cordoli in c.l.s. a vista con altezza massima di cm. 80,00 ed avere un'altezza massima complessiva di mt. 2,50 e andranno schermate mediante l'impiego di siepi sempreverdi; le recinzioni di tipo chiuso saranno in muratura intonacata e/o in pannelli in c.l.s. prefabbricati lisci e potranno avere un'altezza massima di mt. 2,50;
- nel territorio urbanizzato, o destinato alla residenza di nuovo impianto, le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in pietra, o calcestruzzo rivestito in pietra o intonaco per

una emergenza massima di metri lineari 0,80. La barriera superiore potrà essere in legno, in rete metallica con paletti di ferro, oppure in cancellata di ferro di semplice fattura. Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard di fattura delle barriere;

- le recinzioni già esistenti possono essere soggette ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme in caso di rifacimento totale, nel caso di muri di recinzione in pietra, se di fattura tradizionale ed esistenti da oltre trenta anni, è ammesso il restauro conservativo;
- gli arretramenti minimi dal ciglio di strade pubbliche, d'uso pubblico o private sono quelli disposti dal "Nuovo Codice della Strada";
- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difformi alle presenti Norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste quando ne costituisca un tratto minoritario;
- nel caso di accessi privati su strade pubbliche si dovrà prevedere un arretramento del cancello di circa mt. 3,00 dal filo della recinzione. Detta misura potrà essere aumentata o diminuita per un massimo di mt. 1,00, a seconda delle situazioni orografiche e funzionali del sito. L'istallazione di cancelli automatici, con dispositivo elettronico, può avvenire lungo il filo della recinzione.
- le recinzioni da realizzarsi nelle aree collinari e montane (al di sopra dei 500 mt s.l.m.) dovranno, **risultare di minimo impatto visivo e del tutto coerenti con quelle tradizionali in uso nella località, ed eventualmente potranno presentare localmente tratti di siepi coerenti con la circostante** vegetazione arborea-arbustiva autoctona.

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistente nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. E' vietata la sostituzione dei medesimi con muri in calcestruzzo; è ammesso, invece, il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile venga ricoperta da pietrame in modo da attribuire in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco;
- nel caso di nuova costruzione di muri controterra è fatto obbligo, in ogni zona di piano, di utilizzare muri in pietrame, o in calcestruzzo armato rivestito in pietra secondo la tradizione costruttiva del posto; per i muri di nuova costruzione si prescrive un'altezza massima di ml. 2,50; in caso di terreni inclinati, qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di un'altezza media di ml. 2,50. Eventuali deroghe potranno essere concesse, per ragioni di corretto inserimento ambientale, su parere della C.I.E.. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e mantenute a cura del proprietario;
- i muri contro terra, necessari alla costruzione di rampe per l'accesso a locali interrati o seminterrati, potranno essere rivestiti in materiali consoni all'intorno architettonico esistente o in progetto.

Deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni.

## **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

### **Art. 3.0.1. - Generalità**

Il territorio comunale è diviso in aree normative comprese in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al TITOLO II precedente.

Le principali classi di uso del suolo stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi residenziali
- usi produttivi del settore secondario, artigianato di produzione e attività industriali
- usi terziari commerciali, direzionali, per la cultura, turismo e tempo libero, artigianato di servizio
- usi primari agricoli

Ciascuna classe d'uso comporta specifiche destinazioni d'uso esposte negli articoli seguenti.

Laddove non specificatamente citate, si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della L.R. n. 56/77:

- artt. 21, 22 relativamente agli standards urbanistici;
- art. 25 relativamente alle attività agricole;
- art. 26 relativamente alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali e terziarie.

## CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

### Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante **titolo abilitativo edilizio diretto con Convenzione o tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)**, le aree da destinare a standards urbanistico potranno essere dismesse **in favore del Comune** o rimanere private di uso pubblico su disposizione **della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione.**

Le aree indicate per servizi dalla Legislazione nazionale e regionale vigente rappresentano una dotazione minima che può essere elevata a seconda delle particolari individuazioni, prescritte dal Piano, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e **Permessi di costruire con convenzione** ex art. 49, comma 4, della L.R. n. 56/77.

L'intervento sulle aree a servizi pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti Istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscono la fruibilità pubblica.

In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate. In tutte le aree per pubbliche attrezzature, individuate nella zona montana del Lusentino, sono consentiti impianti collegati all'uso degli sports invernali quali: scuola sci; pronto soccorso; ufficio gare; servizi igienici; ecc.; **secondo i disposti dell'art. 17, 8° comma, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i..**

In caso di realizzazione di autorimesse interrato, pubbliche o private o di altri servizi nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. In particolare, nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a mt. 1,00, o sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature. La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi pubblici, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il Comune.

**Negli ambiti identificati al C.T Foglio 14 mappali 96, 149, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 303, 304, 305 ricompresi tra le vie Trieste, D. Alighieri, A. De Gasperi, Cavalieri di Vittorio Veneto, Via Isonzo non potranno essere realizzati parcheggi interrati che complessivamente superino i 400 posti.**

**Nell'ambito identificato al C.T. Foglio 72 mappali 74, 87, 91, 286, 291, non è consentita la costruzione di parcheggi interrati.**

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico o viabilità, se in contrasto con le destinazioni di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi residenziali, produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura. Quest'ultima potrà anche essere allestita a verde di uso pubblico.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle dotazioni complessive da reperirsi.

**Le aree destinate ai servizi pubblici ricadenti all'interno del perimetro del "Centro Storico della Città" (art. 3.2.1 delle presenti N.T.A.) sono assoggettate alla disciplina urbanistica di dettaglio di cui all'Elab. B1, Tav. 2Pbis e 2Pter.**

Alle aree di uso pubblico, assoggettate al regime di esproprio ed ancora in proprietà privata alla data di approvazione del P.R.G. , è attribuito, su facoltà dell'Amministrazione Comunale, un indice teorico di edificabilità a destinazione prevalentemente residenziale di 0.20 mc/mq, subordinato all'avvenuto trasferimento della proprietà in forma bonaria e gratuita in alternativa facoltativa all'esproprio.

Decorso il quinquennio dalla data di approvazione del P.R.G., nel caso di reiterazione dei vincoli, alle aree private assoggettate a regime di esproprio è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0.1 mc/mq quale ristoro patrimoniale per la liquidazione di indennità.

Detti indici potranno essere utilizzati esclusivamente in aggiunta agli indici previsti per le aree sottoposte a C.E.C. e a P.E.C a destinazione residenziale disciplinati con schede di normativa nelle N.T.A.. Dette aree normative, destinate a ricevere l'utilizzo dell'indice teorico di edificabilità così definito, potranno ammettere un incremento del 20% della volumetria massima ammissibile delle norme.

Nei casi di applicazione di uno o di entrambi i metodi di attribuzione degli indici è obbligatoria la sottoscrizione di un'apposita Convenzione, il cui Schema tipo dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali;

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt. 10,00;
- aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; è ammessa la destinazione "commercio al dettaglio" limitatamente agli interventi edilizi di nuova edificazione (quali chioschi, locali di ristoro e simili, da realizzarsi anche su strade pubbliche e piazze), anche da parte di singoli privati, tramite convenzionamento più avanti specificato al presente articolo. Sono consentiti mq 30,00 di S.C. massima, all'interno del Centro Abitato, e mq 15,00 di S.C. massima, all'esterno del Centro Abitato, e altezza massima di mt 4,00, salvo strutture tecniche e decorative, che potranno arrivare fino ad una altezza di mt 7,00 dal piano del marciapiede.

**L'area boscata presente sui mappali 74 e 87 del Foglio 72 del Catasto Terrenti dovrà in tutti i casi essere conservata e valorizzata a fini estetici e ricreativi. E' confermato il vincolo paesaggistico.**

- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrate;
- le distanze minime dalle strade e dai confini dovranno essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile, del D.L. n. 285 del 30-4-92 integrato con D.L. n. 360 del 10-9-93 e D.P.R. n. 495 del 16-12-92 integrato con D.P.R. n. 147 del 26-4-93;
- in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione, possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero, ammettendone la destinazione "commercio al dettaglio" limitatamente a tali attrezzature, tramite concessione in diritto di superficie per un minimo di anni trenta e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione

gratuita dell'immobile e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione, il tutto secondo i disposti di Legge in vigore.

b) per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 25% della superficie fondiaria;
- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
- Quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;

c) per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso; nel Centro Storico e nei Nuclei di antica formazione detta dotazione non dovrà scendere al di sotto dell'80% della S.L.P. asservita all'intervento;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
- la destinazione specifica dell'area per standards è decisa, in sede di rilascio **del provvedimento abilitativo**;
- le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici.
- all'interno delle aree, di cui al presente articolo, è consentita la realizzazione, sentito il parere della C.I.E., di isole ecologiche, consistenti in spazi per il raggruppamento dei diversi contenitori stradali per il conferimento di rifiuti solidi urbani (r.s.u. ordinario) e frazioni merceologiche differenziate. Le aree per impianti urbani esistenti destinate a discariche, che il Piano prevede di riutilizzare a fini ricreativi di uso pubblico, potranno essere ampliati, su aree limitrofe a destinazione pubblica. Detti ampliamenti dovranno essere subordinati a convenzionamento, al fine di prevedere il riutilizzo delle aree, dismesse a fine ciclo, per destinazioni coerenti con quelle previste dal Piano.

### **Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani**

Sono le aree destinate o da destinare ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (Enel, Sip, ecc.), eliporti, stazioni per autolinee.



Le aree individuate dal Piano 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 richiedono un volume (V) superiore ai 60 mc. l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq e il rapporto di copertura avrà come parametro massimo 0,33 mq/mq.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta, di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77, possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate dal Piano, purché già di proprietà di Enti pubblici, o destinate a pubbliche attrezzature, o di entità non superiore a 50 mq. di superficie fondiaria.

Le suddette opere prescindono dai valori assegnati dal Piano ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale esistenti o previsti.

Tutti gli interventi citati nel presente articolo sono soggetti a concessione gratuita e, se subordinati al rispetto di eventuali prescrizioni tipologiche e costruttive che il Sindaco potrà imporre, qualora lo ritenesse necessario, a tutela dell'ambiente e del paesaggio. Nelle aree di cui al presente articolo sono assentibili interventi a carico di privati, convenzionati con il Comune, purché finalizzati all'erogazione di servizi di pubblica utilità.

In applicazione del disposto del secondo comma art. 3 della L.R. n. 6/89, è vietata l'installazione di antenne per tele-radio-comunicazioni nelle aree normative che il piano destina a ricettività permanente o a destinazione residenziale prevalente. Inoltre, nelle stesse aree è vietata la collocazione di elettrodotti per Alta Tensione.

### **Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità**

Il Piano individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni, in sede di progetto tecnico esecutivo, motivate da specifiche esigenze tecniche senza che queste costituiscano variante al Piano, dette variazioni costituiranno variante al Piano allorquando interesseranno aree esterne alle specifiche fasce di rispetto individuate dal Piano.

Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene l'occupazione del suolo, senza comportare variante al Piano.

Le opere di più rilevante importanza in materia di viabilità potranno essere oggetto di approfondimento all'interno di accordi di programma ai sensi dell'articolo 24 della L. n. 42/1990.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada.

Il Piano individua in cartografia le strade interpoderali esistenti nel territorio a destinazione agraria. Ulteriori tratti stradali interpoderali possono essere considerati esistenti, anche se non individuati nella cartografia del Piano a condizione che il loro tracciato sia univocamente e chiaramente descritto in documenti che ne comprovino l'esistenza.

### **Art. 3.1.4. - Standards urbanistici di interesse generale**

Il Piano individua le aree, di cui all'art. 22 della L.R. n. 56/77, con le seguenti destinazioni:

- istruzione superiore all'obbligo, dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere e per la protezione civile, dove l'edificabilità, le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi di settore. In mancanza di queste la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli edifici non superiore a mt. 20,00, nel rispetto delle confrontanze con edifici

esistenti. Salvo che per l'allineamento in prosecuzione di corpi di fabbrica preesistenti, dovranno essere rispettate distanze minime dai confini e dalle strade di mt. 5,00;

- aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali, dove è ammesso l'intervento pubblico, oppure di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati a condizione che venga redatta specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica;
- istituzioni fieristiche, mercati all'aperto e eliporti, dove è ammesso l'intervento pubblico o di operatori privati, singoli o riuniti in Associazioni o Consorzi, convenzionati con il Comune. E' ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, da rimuoversi alla fine delle manifestazioni fieristiche o di mercato, senza limite di rapporto di copertura. E' ammessa la realizzazione di impianti fissi, per l'erogazione di acqua, luce, gas e servizi vari, nella misura massima di 1/10 di Rapporto di Copertura e mt. 8,00 di altezza massima. E' ammessa la realizzazione di aree attrezzate per la sosta dei camper.

### **Art. 3.1.5. - Aree per attrezzature di utilità pubblica.**

Sono aree destinate ad attività e servizi pubblici di importanza e funzionalità sociale particolare, che presuppongono una disciplina urbanistica direttamente subordinata alle Leggi di settore o alla flessibilità delle esigenze d'uso.

Il Piano individua aree in cui sono ammessi interventi direttamente collegati alle esigenze d'uso.

Le destinazioni d'uso, automaticamente inseribili in qualsiasi altra area a destinazione pubblica ubicata dal Piano senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., sono le seguenti:

- Uffici Giudiziari;
- Uffici e Istituzioni Statali;
- Istituti Militari;
- Pubblica Sicurezza;
- Istituzioni per la Protezione Civile.

### **Art. 3.1.6. - Generalità**

All'interno delle aree normative, di cui al presente CAPO I, è consentito, in funzione delle esigenze definite dall'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo, modificare le specifiche destinazioni d'uso, individuate per le aree pubbliche nelle planimetrie di progetto del Piano, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.. La Amministrazione Comunale ha facoltà di determinare la quantità di parcheggi pubblici da reperire nell'ambito della realizzazione di pubbliche infrastrutture a cura di Enti non comunali.

## CAPO II - USI RESIDENZIALI

### Art. 3.2.1. - Centro storico della Città

Insediamiento urbano avente carattere storico-artistico e documentario individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1) della LR 56/77e smi; ambito appartenente al nucleo originariamente cinto dalle mura medioevali come individuato nell'Elab. 3P3 Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000.

L'ambito è normato dalla seguente disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico che prevale su quella generale del P.R.G.G.:

- ALLEGATO all'Elab. B, costituito dai seguenti Elaborati:

1. Elaborato B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;
2. Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;
3. Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500.

Gli ambiti “centro storico/usi residenziali” e “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica”, rappresentati nella Tav. 3P3, sono individuati come “Zona di recupero” ai sensi dell'art.12 c. 7bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nell'ambito “centro storico/usi residenziali” sono ammessi Piani di recupero di libera iniziativa di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le limitazioni e le prescrizioni contenute nella disciplina urbanistica di dettaglio del centro storico.

Il “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica” è subordinato alla formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 41bis della LR 56/77 e smi, secondo quanto disciplinato dalla “scheda di piano – PR.CS1” riportata nella Parte III dell'Elab. B1 Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città e dalle norme di carattere geologico e sismico per l'ambito del centro storico di cui alla Parte IV.

Nel suddetto ambito denominato PR.CS1 nella Tav. 3P3 si applica il principio del “trasferimento dei diritti edificatori”. Ai proprietari dei fondi e dei manufatti edilizi esistenti è riconosciuta la possibilità di “rilocalizzare” la volumeria esistente, previa demolizione, tramite Titolo abilitativo edilizio subordinato alla stipula di una Convenzione urbanistica o Accordo sostitutivo di provvedimento.

La Volumetria potrà essere rilocalizzata:

- su altre aree omogenee per “usi residenziali”, in deroga al parametro Df/Is (Densità fondiaria/Indice di saturazione) ad esclusione degli artt. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.7, 3.2.8.;
- su aree, in previsione, destinate a servizi pubblici (standards art. 21 LR 56/77e smi) di cui all'art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale, lett. a), posti all'interno del centro abitato di Domodossola, nel caso di compensazione tra la superficie a standards occupata dall'atterraggio dei volumi e quella di decollo. I parametri urbanistici sono riferiti alle aree normative limitrofe.

In tutti i casi la superficie di decollo dovrà essere ceduta al patrimonio comunale e destinata a standards verde pubblico.

E' inoltre ammesso il trasferimento della volumetria esistente quale oggetto di contratto di trasferimento di diritto edificatorio a terzi ex art. 2643, n. 2bis, C.C., a condizione che nell'atto traslativo sia previsto l'impegno:

- alla demolizione dei manufatti edilizi esistenti
- alla cessione delle aree liberate al patrimonio comunale;

L'utilizzo del suddetto diritto edificatorio è ammesso con le stesse modalità previste per la “rilocalizzazione”.

### **Art. 3.2.2. - Nuclei di antica formazione**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio urbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione urbana risalgono ad epoca anteriore al 1919, e dove si riscontrano in modo diffuso le caratteristiche tipiche dell'architettura storica locale. I nuclei di antica formazione sono sottoposti ad interventi di recupero funzionale;
- le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione dei Nuclei di antica formazione.

#### 2) Destinazione d'uso proprie, consentite, in contrasto:

- destinazioni d'uso proprie:  
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.);
- destinazioni consentite se non nocive o moleste:  
edifici rurali con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale;  
i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, gli alberghi;
- destinazioni in contrasto:  
l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e che non sia giudicato nocivo o molesto su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e il Servizio di Igiene e Sanità Pubblica.

#### 3) Tipi di intervento ammessi: MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, MD, RU, DR.

Gli interventi di DR e RU sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al terzo comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i seguenti contenuti:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornici, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

I nuclei di antica formazione sono considerati zone di recupero agli effetti del primo comma dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.

In assenza dei Piani di Recupero, nei nuclei di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi prescritti da apposita cartografia di P.R.G., per ogni singolo edificio, intitolata "Aree ed edifici a carattere ambientale e documentario". Detta planimetria contiene una classificazione dei fabbricati esistenti in categorie diverse, ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. Le categorie individuate sono le seguenti:

#### A) Edifici di interesse ambientale e documentario:

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1. Per gli edifici non ad uso residenziale è previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili.

Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) coperture in lastre di pietra tradizionale; in caso di accertata impossibilità tecnica saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo (compresa ardesia) purché in lastre di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie, ecc.), tutte di colore grigio scuro; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (che non comportino interventi sull'orditura primaria e secondaria del tetto) è ammesso il mantenimento del tipo di copertura esistente;  
l'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 70%;  
gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;  
saranno escluse le gronde sporgenti oltre 20 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi.
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse persiane ed antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne avranno struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm 4,00.
- g) i balconi avranno mensola in pietra o legno secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura locale.

**B) Edifici di interesse documentario adibiti ad usi agricoli:**

Per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso di stalla o fienile. Nel caso in cui l'uso in atto o da mantenere risulti essere di fienile, magazzino o deposito, saranno ammessi interventi di MO, MS; **nel caso di recupero dei volumi in argomento per usi residenziali sono ammessi gli interventi di RC1, RC2, RE1 ed RE2.**

In tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati da una verifica in corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- b) copertura in tegole grigie. Saranno esclusi tutti gli altri tipi di copertura, ad eccezione del tetto in pietra locale;
- c) non sarà consentita l'apertura di finestre e porte a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione; in tal caso dovranno avere taglio verticale nel rispetto della tradizione locale.

Per tutti gli edifici, di cui alla presente categoria B), aventi caratteristiche strutturali, planovolumetriche e ubicazionali che ne consentano la trasformazione in casa di abitazione, potrà essere ammesso il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali.

C) Edifici privi di interesse ambientale o già ristrutturati:

Valgono complessivamente le norme di cui alla categoria A) *oltre all'ammissibilità di interventi di RE2* poiché, in generale, tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione non sempre rispettose delle caratteristiche tipologiche qualificanti dell'architettura tradizionale, gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti al recupero dei caratteri stilistici preesistenti. In particolare gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- b) copertura in tegole grigie. Saranno esclusi tutti gli altri tipi di copertura, ad eccezione del tetto in pietra locale, con inclinazione non inferiore al 60%;
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse persiane ed antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne avranno struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm 4,00.
- g) i balconi avranno mensola in pietra o legno secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura locale.

D) Aggiunte deturpanti

Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'immagine dei luoghi. Ogni intervento su edifici, nella cui pertinenza esistono superfetazioni edilizie, è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse; per esse non potrà essere ammessa la ricostruzione.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione semplice (in relazione al tipo di intervento richiesto) per gli interventi così come indicati nella Planimetria in scala 1:1000.
- Piano di Recupero (P. di R.) ex L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per tutti gli interventi elencati al precedente punto 3). Per il P. di R. l'unità minima di intervento potrà essere costituita dalla cellula edilizia interessata, cioè dall'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del presente P.R.G..

5) Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi, *nell'ambito degli interventi di RE2 relativi agli edifici di tipo B* (da concedere una sola volta) del seguente valore:

- 20% della superficie lorda utile esistente (25 mq di ampliamento sono comunque ammessi) in assenza di Piano di Recupero;
- 50% del volume esistente, con un massimo di 200 mc per unità immobiliare esistente, e con Piano di Recupero;

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi che saranno disciplinati dalle norme del P. di R.. Le distanze minime tra pareti di edifici antistanti non potranno essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

6) Disposizioni particolari in assenza di P. di R.:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione a carattere privato;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo "ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica limitata alle parti interne degli edifici". Dovrà essere eseguito nell'osservanza delle norme di cui al punto 3), categoria A) precedente. In relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada pubblica, la Commissione Igienico Edilizia, motivatamente, potrà imporre arretramenti o posizionamento alternativo dell'accesso, o negare l'accesso veicolare nel punto richiesto;
- sono ammessi parcheggi privati per incremento di residenti o di nuclei familiari;

7) I nuclei di antica formazione, non riportati nella cartografia di P.R.G. in scala 1:1000, sono soggetti alle prescrizioni di cui ai precedenti punti 5) e 6) e a quelle della lettera A) del precedente punto 3).

**Art. 3.2.3. - Aree sature di conservazione**

1) Oggetto dell'area:

Sono le aree edificate del Centro Abitato di più antico impianto, che hanno subito interventi sostitutivi, aggiuntivi o di ristrutturazione in epoche non recenti, mantenendo in parte una immagine urbana meritevole di conservazione o di interventi di miglioramento funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli studi professionali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) ed il Servizio di Igiene Pubblica della A.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, NCa, SE, MD, DR, RU, con le precauzioni di cui al punto 6) seguente per gli edifici costruiti prima del 1940;
- gli edifici compresi tra piazza Cavour, via Attilio Binda fino all'altezza di via Milano, e via L. Cadorna, sono soggetti solo ad interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1, e RE2; con le precauzioni di cui al punto 6) seguente; con P.P.E. è consentito un incremento complessivo del 30% della volumetria esistente.

4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
  - edifici uni-bifamiliari isolati e edifici plurifamiliari a schiera = 20% del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 0,75 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc.

150 o che siano dotati di preesistenze funzionali quali abbaini, finestre, ecc., tali da configurare una consistenza originaria del sottotetto;

- edifici plurifamiliari a più piani = 10% del volume (V) esistente, mediante progetto edilizio che comprenda l'intero edificio;

- ai fini del calcolo del volume (V) esistente, o della superficie lorda di pavimento, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non accatastate o non concesse, ed inoltre non si computano tutte le parti esistenti ed in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente;
- RC = rapporto di copertura massimo 70%;
- H = altezza massima = cinque piani fuori terra o 16 mt.; pari all'esistente per gli edifici superiori a cinque piani fuori terra;
- df = visuale libera minima: non inferiore a mt. 10;
- standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente individuati; per le attività commerciali di nuovo insediamento e dimensione superiore a 1.200 mc. o 400mq. di S.L.P., la dimensione minima di aree per standards è prescritta in misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, da reperire anche in aree urbane limitrofe o vicine, e distanti non più di 100 mt. dai confini dell'area di pertinenza dell'edificio;
- l'inserimento di attività commerciali e terziarie al piano terreno, al primo piano e al secondo piano (terzo piano fuori terra) degli edifici è sempre consentito, fermo restando che i piani interrati e seminterrati possono essere utilizzati per ogni destinazione propria o tollerata, eccetto che per la residenza;
- l'inserimento di autorimesse all'interno del corpo di fabbrica principale, sia per creare nuovi parcheggi privati, sia per liberare le corti interne degli edifici da bassi fabbricati o da edifici aggiunti in epoche recenti, genera volumetria, pari a quella delle autorimesse, rispetto ai parametri fissati dal presente articolo;
- in relazione ai punti di accesso con immissione di veicoli su strade pubbliche, la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di nuovi accessi veicolari.

#### 5) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia semplice, nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per gli interventi di MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, Nca, MD;
- P. di R. o P.E.C. di libera iniziativa per gli interventi di SE, DR e RU.

#### 6) Precauzioni di intervento su edifici costruiti prima del 1940:

##### A) - interventi su parti esterne di edifici esistenti:

- \* mantenimento della tipologia originaria di edifici realizzati, o completamente ristrutturati, prima del 1940. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio. Laddove siano consentiti interventi di AS, Nca, MD, DR e RU, si dovrà porre particolare cura nell'uso dei materiali costruttivi e nell'uso di tipologie edilizie tali da assicurare una felice integrazione di immagine tra parti nuove dell'edificio e parti originarie, e tra l'edificio stesso e il contesto edificato;
- \* ricostruzione dei caratteri architettonici d'epoca presenti all'intorno per quegli edifici completamente ristrutturati dopo il 1940, nel caso in cui fossero richiesti interventi di AS, DR, RU. Laddove i parametri urbanistici ed edilizi lo consentano, in aggiunta al limite di ampliamento volumetrico del 10% o del 20%, saranno consentiti trasferimenti di volumetria, all'interno delle aree normative di cui al presente articolo, da trascrivere sui registri immobiliari. Le volumetrie da eliminare per trasferimento saranno quelle edificate dopo il 1940, ubicate, di preferenza, all'interno di cortili o di ambiti edilizi eccessivamente saturi e già dotati di autorimesse e parcheggi privati secondo i limiti fissati dalla L. 122/1989. Le quantità così trasferite non potranno più essere ripristinate, nei luoghi di partenza, con richieste di ampliamenti edilizi. Le volumetrie da aggiungere per trasferimento potranno essere assentite solo se saranno inserite in organici e complessivi progetti edilizi, riguardanti l'intero



immobile, aventi il fine di assicurare una integrazione tipologica e formale dell'intero edificio nel contesto edificato d'epoca esistente all'intorno;

- \* è sempre consentito il recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R. n. 21/1998, anche allo scopo di recuperare locali destinati ad uso residenziale. Laddove necessarie operazioni di modificazioni della forma e della tipologia dei manti di copertura esistenti, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione o di rifacimento dei tetti, nei limiti consentiti dalle presenti norme, soltanto se conformi a tipologie della tradizione locale o a tipologie d'epoca esistenti nell'intorno edificato. Il ripristino della copertura tradizionale in pietra locale, laddove originariamente presente, rende legittimo l'innalzamento del muro perimetrale di appoggio, fino ad un massimo di 1,00 mt., senza che ciò costituisca incremento volumetrico;

B) - interventi su parti interne di edifici esistenti costruiti prima del 1940:

- \* nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto della L.R. n. 21/98 e dei parametri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è sempre ammesso. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;

C) - interventi nelle aree di pertinenza di edifici esistenti costruiti prima del 1940:

- \* all'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti, valutate in eccedenza rispetto al limite di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume residenziale per i parcheggi privati. Il recupero delle parti demolite è ammesso, così come prescritto al precedente punto 4) e con le precauzioni di intervento di cui al presente punto 6);
- \* gli interventi, che prevedano la eliminazione di bassi fabbricati recenti o delle superfetazioni edilizie deturpanti esistenti all'interno delle aree di pertinenza di edifici, devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di una immagine coerente ai caratteri ambientali originari esistenti nell'intorno edificato;
- \* è sempre ammesso l'interramento di autorimesse negli spazi di pertinenza di edifici privati, al fine di favorire l'eliminazione di manufatti esistenti, considerati superfetazioni di epoca recente o parti incongrue rispetto al disegno originario dell'immobile, al fine di dotare, laddove prescritto dalle presenti norme di attuazione, di standards urbanistici la formazione di nuove destinazioni a carattere commerciale o terziario. In tal caso sarà prevista una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica;

D) - elaborati tecnici occorrenti per l'ottenimento di autorizzazioni o concessioni edilizie:

- \* per quanto riguarda gli interventi che presuppongono modificazioni della forma esterna degli edifici, delle tipologie e dell'immagine dei luoghi esterni di pertinenza dell'immobile, in aggiunta a quanto già richiesto da regolamenti e da Leggi vigenti, il progetto presentato deve assicurare i seguenti elementi di conoscenza:
  - a) deve riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
  - b) deve riguardare i caratteri architettonici, costruttivi e i materiali edilizi compresi nell'intera unità immobiliare, con particolare attenzione per le parti comuni;
  - c) deve contenere, per gli interventi di trasferimento di volumetrie esistenti o teoriche, uno studio di insieme che permetta di effettuare una corretta lettura filologica della parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei valori architettonici da salvaguardare o da ripristinare sugli edifici e sugli spazi di pertinenza;
  - d) deve contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;

Per quanto riguarda gli interventi limitati soltanto a parti interne degli edifici, il progetto presentato dovrà assicurare, in aggiunta a quanto già prescritto da regolamenti e Leggi vigenti, gli elementi di conoscenza di cui al punto b) del precedente alinea.

#### **Art. 3.2.4. - Aree sature di consolidamento**

##### 1) Oggetto dell'area:

Sono le aree edificate del Centro Abitato di impianto recente o meno recente, che hanno subito interventi di edilizia di tipo intensivo, a volte non integrati nel tessuto edilizio preesistente o nell'immagine ambientale dei luoghi. Il Piano prevede interventi di mantenimento della consistenza dei fabbricati e delle urbanizzazioni.

##### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli studi professionali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

##### 3) Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, Nca, MD, DR, SE, RU.

##### 4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
  - \* edifici uni-bifamiliari = 50% del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 0,75 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 300;
  - \* edifici plurifamiliari a più piani = 10% del Volume esistente, con progetto esteso all'intero fabbricato; edifici plurifamiliari a schiera = 20% del volume esistente, con progetto esteso all'intero fabbricato;
    - ai fini del calcolo del volume esistente, o della superficie lorda utile, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non accatastate o non concesse;
    - RC: rapporto di copertura massimo = 60%
    - H: altezza massima = 16,00 mt., per gli edifici fino a cinque piani fuori terra, pari all'esistente per gli edifici superiori a cinque piani fuori terra;
    - df: visuale libera minima = 10,00 mt.;
    - standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente indicati;
    - sono sempre consentite attività commerciali e terziarie nei locali seminterrati, a piano terreno, al primo piano e secondo piano degli edifici. Le attività non residenziali di dimensione superiore, per Unità Locale, a mq. 400 di S.L.P. dovranno, per insediarsi in volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso, reperire standards urbanistici in misura

dell'80% della S.L.P.. In caso di ampliamento di attività esistenti, sarà dovuto il reperimento di aree per standards urbanistici nella misura dell'80% della S.L.P. eccedente i mq. 400 di S.L.P. calcolata su tutta l'Unità Locale;

- il reperimento di aree per pubblici servizi (standards urbanistici) può avvenire nel sottosuolo, sul piano di campagna o in strutture multipiano, anche private se convenzionate con il Comune, ubicate nell'area di pertinenza dell'Unità Locale a cui sono collegate, o ubicate in area limitrofa o vicina, e distante non più di 100mt. dai confini dell'area di pertinenza in questione;
- sono ammessi trasferimenti di volumetria, da trasciversi nei registri immobiliari a carico degli interessati, nell'ambito delle aree di cui al presente articolo. Le volumetrie suddette potranno essere generate mediante interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o parti di edifici di recente costruzione e considerati incongrui o non più funzionali all'ambito edilizio in cui sono collocati. Le volumetrie suddette potranno essere trasferite su edifici esistenti, in aggiunta alle percentuali del 10% o del 20%, sempre nel rispetto dell'indice massimo di saturazione. Gli ampliamenti, di cui al presente punto, potranno essere assentiti solo se inseriti in organici e complessivi progetti edilizi riguardanti l'intero immobile;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- per gli interventi di ampliamento con sopraelevazione sono ammessi allineamenti di facciata su strade pubbliche, nel rispetto dell'altezza massima consentita dalle presenti norme.

#### 5) Modalità di intervento:

- Autorizzazione o Concessione Edilizia semplice, a seconda dei casi, per ogni tipo di intervento ammesso;
- Concessione Edilizia Convenzionata per interventi di DR e SE.
- Piano Esecutivo Convenzionato per interventi di RU che riguardano complessi immobiliari con volumetria superiore a mc. 9.000.

### **Art. 3.2.5. - Aree di riqualificazione edilizia**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio urbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione urbana presentano, seppur in modo episodico, caratteristiche tipiche dell'architettura spontanea. Dette aree sono sottoposte a interventi di recupero funzionale e tecnologico con limitato incremento della capacità insediativa;
- le planimetrie del P. R. G. contengono la delimitazione delle aree di riqualificazione edilizia.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in

contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, MD, DR, SE, RU. Gli interventi di RU sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo;
- nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al terzo comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i contenuti dell'art. 2.1.1.;
- nelle aree di pertinenza di edifici adibiti ad usi residenziali, è ammessa la nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca) come specificato alla lettera c) dell'art. 2.1.7. e con l'utilizzo dei materiali di costruzione e rivestimenti aventi caratteristiche omogenee a quelli dell'intorno edificato.

4) Modalità di intervento:

- Autorizzazione o Concessione, secondo i disposti della L. 457/78, L.R. n. 56/77 e L. 94/82, per i tipi di intervento MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, MD;
- Concessione Convenzionata per interventi di DR e SE;
- P.E.C. o P. di R. per gli interventi di RU;

5) Parametri:

- IF : indice di densità fondiaria massima con incremento della superficie lorda utile esistente fino al raggiungimento della saturazione di 2,0 mc/mq.; per volumetrie esistenti superiori a detto indice è consentito un incremento di volume pari al 20%;
- RC : rapporto di copertura massima pari al 50%; o pari all'esistente se superiore al 50%;
- H : altezza massima pari a 10,00;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- in caso di sopraelevazione, se la distanza di visuale libera (df) è inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confrontante.

### **Art. 3.2.6. - Aree sature a bassa densità**

1) Oggetto dell'area:

- Parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti edificati costituenti un tessuto edilizio esteso per lo più di recente formazione; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie:  
le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali, edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di tipologia residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto:  
stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri per animali laddove giudicati incompatibili con le attività residenziali; l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività

esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo.

3) Tipi di intervento ammessi:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, Nca, MD, DR, SE, RU;
- gli edifici che il Piano individua cartograficamente e classifica di "valore ambientale" sono soggetti solo ad interventi di MO, MS, RC1, RC2.

4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
  - \* edifici uni-bifamiliari isolati = 50% del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 0,75 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 300;
  - \* edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = 10% del volume (V) esistente;
- ai fini del calcolo del volume (V) esistente, o della superficie lorda utile, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non accatastate o non concesse, ed inoltre non si computano tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi attinenti alla necessità, nel pubblico interesse, di assicurare decoro all'ambiente e al paesaggio;
- RC : rapporto di copertura massima = 50%
- H: altezza massima = 10,00 ml. per gli edifici fino a tre piani; pari all'esistente per gli edifici superiori a tre piani fuori terra;
- df : visuale libera minima = 10,00 ml;
- arretramenti se topograficamente individuati;
- standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente indicati; per le attività commerciali di nuovo insediamento e dimensione superiore a 700 mc. di volume, la dotazione minima di aree per standards è prescritta in misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, da reperire anche in aree urbane limitrofe o vicine, e distanti non più di 100 ml. dai confini dell'area di pertinenza dell'edificio;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo RE, nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.1.;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- in relazione ai punti di accesso con immissione di veicoli su strade pubbliche, la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto.

5) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e L.R. n. 56/77 e s.m.i. per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice Legge 10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.
- concessione convenzionata per interventi di SE e RU;

6) Prescrizioni particolari:

- è consentita l'eliminazione di volumetrie accessorie, esistenti nell'area di pertinenza, ed il loro accorpamento all'edificio principale, anche in aggiunta alle percentuali di ampliamento consentite e nel rispetto dell'indice massimo di saturazione, a condizione che venga allestito a verde privato o giardino lo spazio libero ricavato. Quest'ultimo non potrà più ospitare edifici accessori o manufatti;

- nel caso in cui l'edificio principale fosse già dotato di autorimesse private, nella misura minima, le volumetrie esistenti accessorie in eccedenza e ubicate nell'area di pertinenza, e non funzionalmente accorpate all'edificio principale, potranno generare volumetria teorica, da trasferire in altra area, mediante interventi di demolizione senza ricostruzione. Gli spazi liberi così ricavati non potranno più ospitare edifici accessori o manufatti;
- le volumetrie teoriche trasferibili dovranno essere accorpate su edifici esistenti, normati secondo i disposti del presente articolo, in aggiunta alle percentuali di ampliamento assentibili, sempre nel rispetto dell'indice massimo di saturazione;

### **Art. 3.2.7. - Nuclei isolati in territorio extraurbano**

#### 1) Oggetto dell'area:

- edifici o insiemi di edifici a prevalente destinazione residenziale ubicati ai margini delle aree urbanizzate o in territori non completamente dotati di infrastrutture; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi di recupero delle volumetrie esistenti sottoutilizzate o abbandonate.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali, edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di tipologia residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, Nca, MD, DR, SE, RU;

#### 4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
  - \* edifici uni-bifamiliari isolati = 50% del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 0,75 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 300;
  - \* edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = 10% del volume (V) esistente;
- RC : rapporto di copertura massimo = 40%;
- H : altezza massima = 10,00 mt;
- df : visuale libera minima = 10,00 mt ;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

- gli edifici o parte di edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, non utilizzati a fini residenziali, potranno essere recuperati alla destinazione residenziale, anche se l'intervento comporta la formazione di nuove unità immobiliari, senza che ciò costituisca ampliamento volumetrico;
- in relazione ai punti di accesso su strade pubbliche la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto.

5) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia, a seconda dei casi secondo le norme di Legge, per tutti gli interventi ammessi.

**Art. 3.2.8. - Aree dei nuclei isolati in territorio montano da recuperare e ampliare.**

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio montano in cui l'edificazione, avvenuta prevalentemente tramite manufatti isolati in funzione della conduzione dei fondi, risulta essere ubicata in un contesto ambientale di valore paesistico.

2) Destinazione d'uso proprie, ammesse :

- destinazioni d'uso proprie:  
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.), la residenza temporanea;
- destinazioni ammesse: edifici rurali con relative pertinenze e stalle.

3) Tipi di intervento ammessi:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, SE per tutti gli edifici;
- Si potranno utilizzare ed ampliare, per fini residenziali, le strutture che presentino allo stato in essere i requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975.
- nel caso di interventi di RE1, RE2, AS, SE con ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente, 15 mq. di superficie utile sono comunque ammessi per unità immobiliare, alle seguenti condizioni:

- a) i muri esterni dovranno essere in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; eventuali intonacature esterne sono ammesse se adeguate ai materiali edili tipici del luogo e alle tinteggiature riferite ai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in pietra e in legno, purché integrati alle forme e ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) il tetto in pietra dovrà essere realizzato secondo la tradizione costruttiva locale; non sono ammessi materiali affini a quelli locali, seppure di origine naturale, che possano causare, ad opera finita, un effetto visivo differente da quello offerto dalla tradizione costruttiva locale;
- c) le parti in ampliamento dovranno essere integrate nel corpo di fabbrica principale secondo i moduli di crescita edilizia tipici dell'architettura locale; le finestre e i portoni esterni dovranno, di norma, presentare taglio verticale e proporzionale. Sono ammesse arcate ed archi solo se presenti nell'edificio principale o se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie tradizionali;
- d) i serramenti esterni dovranno essere in legno. Sono rigorosamente escluse tapparelle avvolgibili o elementi similari. Sono ammesse persiane o antoni in legno;

e) le scale esterne dovranno avere gradini in pietra e struttura portante, anche in materiali diversi, rivestita in pietra. Sono escluse le scale esterne in ferro. Le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea.

4) Parametri:

- la volumetria esistente può essere ampliata fino ad un massimo del 20% alle condizioni di cui al punto 3) precedente; può essere assentito l'accorpamento di fabbricati mediante SE con il recupero di volumetrie esistenti.

5) Modalità di intervento

- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi e nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per gli interventi consentiti.

6) edifici diroccati: è sempre ammesso il loro recupero secondo le forme, i materiali e le tecniche costruttive originarie o conformi alla tradizione locale, nel rigoroso rispetto della L. R. n. 9 del 08/05/2003, anche per destinazioni d'uso di residenza temporanea (secondo case).

**Art. 3.2.9. - Aree di completamento a bassa densità**

1) Oggetto dell'area:

- aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni, non ancora edificate e inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi. Il P.R.G. si pone l'obiettivo di utilizzare le aree di completamento per l'edificazione residenziale, al fine di ricucire il tessuto urbano marginale e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc. ), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;

- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) artt. 2.1.7. e 2.2.2.;

- RE2, AS, laddove sono già presenti edifici;

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.7.

4) Modalità di intervento:

- concessione semplice o convenzionata Legge 10/77 artt. 3 e 7 per gli interventi mediante progetto edilizio semplice;

- autorizzazione o concessione semplice, a seconda del tipo di intervento, per operazioni edilizie da realizzare su edifici secondo le norme del Piano;

- concessione edilizia convenzionata laddove graficamente indicato dal Piano.

5) Parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 0,8mc/mq;

- H: altezza massima fuori terra = 10,50 mt;

- numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda);



- RC: rapporto di copertura massima = 30%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt o secondo le indicazioni planimetriche del P.R.G.C.;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml;
- parcheggi privati esterni alla recinzione: 4 mq ogni 90 mc di costruzione, salvo che le aree siano individuate sulle planimetrie del P.R.G.C..

6) Prescrizioni particolari:

- qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di progetto edilizio e di convenzionamento si potranno apportare modifiche di ubicazione, su parere favorevole della C.I.E., fermo restando che dette aree non potranno essere ridotte rispetto alla quantità complessivamente individuata.
- *per le aree ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, e che risultino attigue ad insediamenti di tipo tradizionale, dovranno generalmente essere rispettate, per quanto possibile, le indicazioni operative riportate all'ultimo comma dell'art. 4.1.14. e dovrà pertanto essere garantita la massima coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici del tessuto edilizio circostante.*

**Art. 3.2.10. - Aree di completamento**

1) Oggetto dell'area:

- aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, non ancora edificate e inserite all'interno del perimetro del Centro Abitato. Il P.R.G. destina le aree di completamento all'edificazione residenziale, al fine di compattare il tessuto urbano e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc. ), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) artt. 2.1.7. e 2.2.2.;
- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, MD, D, DR, SE, laddove sono già presenti edifici;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.7.

4) Modalità di intervento:

- concessione semplice o convenzionata Legge 10/77 artt. 3 e 7 per gli interventi mediante progetto edilizio semplice;
- autorizzazione o concessione semplice, a seconda del tipo di intervento, per operazioni edilizie da realizzare su edifici secondo le norme del Piano;
- concessione edilizia convenzionata laddove graficamente indicato dal Piano.

5) Parametri:

\* Per la aree che il Piano indica in cartografia con la lettera "A":

- IF: indice di densità fondiaria massima = 1,5 mc/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 10,50 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda);
- RC: rapporto di copertura massima = 40%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt o a distanza inferiore a 5,00 mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml. o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml;
- parcheggi privati interni alla recinzione: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume a destinazione residenziale;
- parcheggi privati esterni alla recinzione: 4 mq. ogni 90 mc. di costruzione, soltanto per quelle aree che il P.R.G. non sottopone a convenzionamento.

\* Per la aree che il Piano indica in cartografia con la lettera "B":

- IF: indice di densità fondiaria massima = 2,50 mc/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 13,00 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 4;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt. o a distanza inferiore a 5,00 mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- parcheggi privati interni alla recinzione: 1,00 mq ogni 10 mc di volume a destinazione residenziale;
- parcheggi privati esterni alla recinzione: 4 mq ogni 90 mc a destinazione residenziale, soltanto per le aree non sottoposte a convenzionamento.

\* Per le aree che il Piano indica in cartografia con la lettera "C":

- IF: indice di densità fondiaria massima = 3,50 mc/mq. Il suddetto indice potrà essere elevato fino al raggiungimento del massimo indice di saturazione di 4,00 mc/mq, in caso di trasferimento di quantità volumetriche da altre aree che generano standards urbanistici;
- H: altezza massima fuori terra = 16,00 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 5 (compresa eventuale mansarda);
- RC: rapporto di copertura massima = 60%, conteggiato sull'area comprensiva anche delle superfici da dismettere per standards urbanistici o parcheggi di uso pubblico;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt. o a distanza inferiore a 5,00 mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina, o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml o a confine, o in aderenza, mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima: 10,00 mt, è altresì prescritta "la distanza minima pari all'altezza maggiore tra i due edifici prospettanti";
- parcheggi privati interni all'area di pertinenza: 1,00 mq ogni 10 mc di volume a destinazione residenziale;
- parcheggi privati di uso pubblico esterni alla recinzione: 4,00 mq ogni 90 mc a destinazione residenziale, soltanto per quelle aree che il Piano non sottopone a convenzionamento;

- \* Le aree che il Piano sottopone a C.E.C. con specifica Scheda di normativa sono definite "D" e sono disciplinate dai seguenti parametri:
- $ds = m 5,00$  o a distanza inferiore a  $5,00$  mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;  $dc = m 5,00$  o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;  $df = m 10,00$ .

6) Prescrizioni particolari per le aree A, B, C e D:

- qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di progetto edilizio e di convenzionamento si potranno apportare modifiche di ubicazione, su parere favorevole della C.I.E., fermo restando che dette aree non potranno essere rispetto alla quantità complessivamente individuata.
- qualora il Piano non individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, i parcheggi privati dovuti di uso pubblico esterni alla recinzione potranno essere monetizzati;
- il piano interrato, il piano terreno, e il primo piano (primo e secondo piano fuori terra) di tutti gli edifici, di cui al presente articolo, potranno ospitare destinazioni non residenziali considerate proprie o ammesse;
- eventuali deroghe ai parametri di distanza minima dalle strade esistenti e rapporto di copertura massima, potranno essere concessi dal Sindaco, sentito il parere motivato della C.I.E., per ragioni di utilità pubblica, in rapporto al reperimento di aree di uso pubblico o all'integrazione tipologica e morfologica dei nuovi edifici nel contesto edificato esistente. In tal caso il progetto edilizio dovrà contenere i seguenti elementi di conoscenza:
  - a) deve riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
  - b) deve riguardare i caratteri architettonici, costruttivi e i materiali edilizi compresi nell'intera unità immobiliare, con particolare attenzione per le parti comuni;
  - c) deve contenere, per gli interventi di trasferimento di volumetrie esistenti o teoriche, uno studio di insieme che permetta di effettuare una corretta lettura filologica della parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei valori architettonici da salvaguardare o da ripristinare sugli edifici e sugli spazi di pertinenza;
  - d) deve contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;

**Art. 3.2.11. - Norme particolari per le aree residenziali**

A) Edifici, esistenti nelle aree normative a destinazione residenziale, adibiti ad usi produttivi artigianali, industriali e agricoli:

- gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G., sono confermati nella loro ubicazione se non specificamente individuati nelle planimetrie del Piano. Per detti edifici produttivi sono assentibili interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1 ed RE2, dopo aver accertato la non nocività delle attività in atto. Nel caso in cui sia richiesto l'intervento di mutamento di destinazione d'uso (MD) verso usi residenziali, allora sono da applicarsi le norme specifiche previste per l'area oggetto dell'intervento.

B) Concessioni edilizie già rilasciate ed edifici in costruzione:

- gli interventi edilizi regolarmente concessi fino alla data di adozione del presente Piano, e non ancora ultimati, possono essere portati a termine, eventualmente con proroga o rinnovazione della Concessione Edilizia. In questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del Progetto originario già assentito.

C) Interventi assoggettati a Concessione Edilizia Convenzionata:

- il Piano prescrive l'assoggettamento della Concessione Edilizia a convenzione con il Comune mediante individuazione grafica di perimetro. I parametri, le quantità e i tipi di intervento previsti sono quelli afferenti alle individuazioni grafiche di area normativa. Laddove il Piano prescrive parametri e quantità specifiche, viene indicata con numero d'ordine la relativa Scheda di Normativa (C.E.C. n), allegata alle presenti Norme.
- D) Nelle classi d'uso del suolo di cui agli artt. 3.2.2., 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6., 3.2.7., 3.2.9. e 3.2.10. delle presenti N.T.A. per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3, sarà possibile l'applicazione dell'istituto della monetizzazione in alternativa al reperimento delle aree a standards relative al fabbisogno di posti a parcheggio a servizio dell'esercizio come determinato in applicazione degli "indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento di tali attività" e poste a carico dei soggetti attuatori, a condizione che le aree suddette risultino idonee a tale funzione.
- E) Nelle aree normative di cui agli articoli 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6., 3.2.7., laddove sono ammesse le attrezzature turistico e ricettive, è possibile la realizzazione di autorimesse o box auto fuori terra o parzialmente fuori terra e posti auto coperti a raso funzionali alle attività sopraccitate anche esternamente all'area normativa di appartenenza, secondo i limiti prescritti dall'art. 2.1.7. lettera c) punto 1) delle presenti norme; la determinazione della superficie utile di ciascuna autorimessa o box auto è determinata in funzione del Volume (V) esistente della costruzione turistico e ricettiva ad essa funzionali. Rimangono fatte salve le norme urbanistico edilizie vigenti oltre ai tipi di intervento, le modalità attuative, i parametri edilizi delle aree normative sulle quali ricade l'intervento.
- Le autorimesse o box auto realizzati in applicazione della presente norma dovranno essere legati pertinenzialmente con atto registrato e trascritto alla costruzione in cui è insediata l'attività turistico-ricettiva, e non potranno essere ceduti separatamente.

## CAPO III - USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

### Art. 3.3.1. - Aree con impianti esistenti

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie, estese su non meno del 60% della S.L.P.:  
impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti, uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) delle dimensioni più avanti specificate;
- destinazioni ammesse, estese su non più del 40% della S.L.P.:  
impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, spazi di esposizione e vendita di prodotti direttamente connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto
- destinazioni in contrasto:  
le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficiale Sanitario, dovrà essere richiesta, tramite apposita ordinanza del Sindaco emessa entro un mese dalla data di presentazione della succitata relazione, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia entro limiti di tempo congrui; scaduto il periodo di tempo prefisso e ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano attuate in misura non adeguata, l'impianto viene classificato quale "Impianto in sede impropria" ai sensi dell'art. 26, primo comma, sub e) della Legge Regionale n. 56/77.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- MO, MS, RC, RE1, RE2, AS, D, DR, RU, SE, NCp, nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (o per chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi). La suddetta abitazione, qualora non più utilizzata dal titolare o dal custode, sarà soggetta unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1, demolizione senza ricostruzione (D).

#### 4) Modalità di intervento:

- concessione semplice L. n. 10/77 art. 3;
- P.E.C. o S.U.E. in caso di interventi che prevedano frazionamenti con formazione di nuove Unità Locali, o nei casi di RU;

#### 5) Parametri:

- In carenza di normativa si applicano le norme del Codice Civile;
- H: altezza massima fuori terra = 12,00 mt o pari all'esistente, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- RC: rapporto di copertura massima = 60% di SF;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., in caso di convenzionamento, con atto registrato e trascritto, tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 ml;

- ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano. E' consentito comunque mantenere l'allineamento di edifici preesistenti per le nuove edificazioni fronte strada.
- standards urbanistici:
- per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:
  - la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
  - per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 25% della superficie fondiaria;
  - le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
  - Quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;
  - A recepimento del Provvedimento di Verifica dell'Autorità Competente alla VAS ex art. 12 DLgs 152/2006 e smi - Determinazione Dirigenziale n. 849 del 21/08/2015 - limitatamente all'area sita nel territorio comunale di Domodossola identificata al C.T. F. 75 mappali 54 e 52 in parte, collegata dell'attività artigianale/produttiva denominata Framiva Metalli S.r.l. insediata sul territorio del Comune di Beura Cardezza, deve essere garantita una funzione di corridoio ecologico lungo il lato dell'area adiacente al Sito Rete Natura 2000 Fiume Toce piantumando essenze arboree ed arbustive autoctone adeguate, allo scopo di mitigare i potenziali impatti . A tal riguardo, il progetto municipale redatto ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo edilizio dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 43 della l.r. 19/2009 e contenere adeguate misure di mitigazione connesse alla presenza nelle aree limitrofe, di siti appartenenti alle aree di Rete Natura 2000, in coerenza con la prescrizione di cui sopra.
- per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari, ammessi dal Piano, e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
  - la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
  - per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
  - le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
  - la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;
  - le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici.
  - Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locale la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 150 mq;

- per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, e non asserviti all'impianto produttivo, valgono le norme dettate per gli edifici in tessuto saturo di cui all'art. 3.2.4.;
- recinzioni:  
le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e potranno essere di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00, o in linea con la recinzione in caso di cancelli con dispositivo elettronico per comando a distanza.

### **Art. 3.3.2. - Aree di riordino e completamento**

#### 1) Oggetto dell'area:

- aree con impianti produttivi esistenti e da mantenere che necessitano di coordinati interventi, onde adeguare le opere infrastrutturali esistenti anche ai fini dell'utilizzo dei restanti lotti liberi per nuovi impianti, nel quadro della organizzazione dell'intera area.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie, estese su non meno del 60% della S.L.P.:  
impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti; uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) delle dimensioni più avanti specificate;
- destinazioni ammesse, estese su non più del 40% della S.L.P.:  
impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, spazi di esposizione e vendita di prodotti direttamente connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto;
- destinazioni in contrasto:  
le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficiale Sanitario, dovrà essere richiesta, tramite apposita ordinanza del Sindaco emessa entro un mese dalla data di presentazione della succitata relazione, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia entro limiti di tempo congrui; scaduto il periodo di tempo prefisso e ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano attuate in misura non adeguata, l'impianto viene classificato quale "Impianto in sede impropria" ai sensi dell'art. 26, primo comma, sub e) della Legge Regionale n. 56/77.

#### 3) Tipi di interventi ammessi:

- MO, MS, RE1, RE2, D, AS, NCp, RU, MD.

#### 4) Modalità di intervento:

- concessione semplice L. 10/77, art. 3;
- Concessione Edilizia Convenzionata laddove graficamente indicato dal Piano;
- per gli interventi di RU, con previsione di formazione di nuove Unità Locali, è prescritta l'attuazione, mediante:
  - \* Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) artt. 43 e 44 L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
  - \* Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, artt. 38, 39, 40 L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
  - \* Piano degli Insempiamenti Produttivi, art. 42 L.R. n. 56/77 e s.m.i..

#### 5) Parametri:

- H: altezza massima fuori terra = 12,00 mt o pari all'esistente, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico indispensabili al processo produttivo;
- RC: rapporto di copertura massima = 60% di SF; sugli impianti esistenti sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento della saturazione;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml, salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano. In caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 mt; è consentita l'edificazione a confine, all'interno delle aree normative di cui al presente articolo, di bassi fabbricati, previo accordo tra le parti interessate.
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano. E' consentito comunque mantenere l'allineamento di edifici preesistenti per le nuove edificazioni fronte strada.
- in carenza di normativa si applicano le norme del Codice Civile;
- standards urbanistici:  
per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:
  - \* la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
  - \* per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 25% della superficie fondiaria;
  - \* le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

- \* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
- \* per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- \* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
- \* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;
- \* le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locale la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 150 mq. Per le aree di cui al presente articolo ubicate in Regione Noesere tra Statale n. 33 e via Bersaglio è consentito realizzare una unità abitativa nel caso di unità locale la cui superficie lorda utile destinata alla produzione sia compresa tra mq. 150 e mq. 400; sono ammessi due alloggi quando la S.l.p. destinata alla produzione risulti superiore a mq. 400.
- \* per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, se non asserviti agli impianti produttivi esistenti, valgono le norme dettate per gli edifici in tessuto saturo di cui all'art. 3.2.4.;
- \* recinzioni:



le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e potranno essere di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00.

\* in caso di formazione di S.U.E. le predette norme possono essere motivatamente modificate;

### **Art. 3.3.3. - Aree di nuovo impianto**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale non ancora edificate ma già caratterizzate nel loro intorno dalla presenza di insediamenti produttivi. Il Piano ne prevede l'utilizzo, con destinazione industriale e artigianale, al fine di favorire la corretta ubicazione degli impianti produttivi nelle aree marginali del Centro Abitato.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie, estese su non meno del 60% della S.L.P.:  
impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti, uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) delle dimensioni più avanti specificate;
- destinazioni ammesse, estese su non più del 40% della S.L.P. e connesse con l'attività produttiva:  
impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, spazi di esposizione e vendita di prodotti direttamente connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto;
- destinazioni in contrasto:  
le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie e quelle dichiarate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC, RE1, RE2, AS, D, DR, MD, NCp, RU.

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o semplice concessione edilizia, a seconda dei casi nel rispetto delle norme di Legge, per tutti i tipi di intervento in aree di ST non superiori a mq. 5.000;
- concessione edilizia convenzionata o P.E.C., laddove graficamente indicato dal Piano, per gli interventi di NCp, AS, MD superiore a 700 mc., RU;
- P.I.P., P.E.C. o S.U.E., nel caso in cui gli interventi di AS, MD superiore a 700 mc, NCp e RU interessino aree di ST superiore a mq 5.000, o comportino, in qualsiasi area normata secondo i disposti del presente articolo, il frazionamento della proprietà e la creazione di più Unità Locali.

#### 5) Parametri:

- H: altezza massima degli edifici = 11,50 mt, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- RC: rapporto di copertura massima = 50% di SF;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml., in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 mt.;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano;
- in carenza di normativa si applicano le Norme del Codice Civile;

- standards urbanistici:  
per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:
  - la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
  - le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
  - Quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;
- per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
  - la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
  - le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
  - la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;
- le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 150 mq;
- recinzioni:  
le recinzioni dovranno essere di tipo aperto o permeabile sul fronte verso strada, e di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00, anche in caso di cancelli con dispositivo elettronico per comando a distanza. Le aree per parcheggi di uso pubblico dovranno avere un unico accesso dalla strada principale ed essere ubicate all'esterno della recinzione.

#### **Art. 3.3.4. - Aree produttive miste**

##### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale, poste lungo assi di accesso o di attraversamento del Centro Abitato, in cui sono presenti o sono ubicabili impianti produttivi a destinazione artigianale e terziaria, per i quali è concepibile una interrelazione funzionale, dovuta alla particolare collocazione nel contesto urbano.

##### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie:  
impianti per attività artigianali, non nocive né moleste; uffici collegati alle attività artigianali, attrezzature e servizi sociali per addetti alla produzione, commercio al dettaglio, esercizi pubblici, ristoranti, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici; attività culturali, ricreative e per lo spettacolo; ricettività, con vincolo alberghiero, per impianti quali motel, locande, alberghi-residence a gestione unitaria, unità abitative dei titolari e custodi;
- destinazioni ammesse:  
commercio all'ingrosso, magazzini di deposito;
- destinazioni di contrasto:  
le attività produttive artigianali esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficiale Sanitario; le attività agricole che presuppongono allevamento di animali o spargimento di concimi organici.

### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC, RE1, RE2, D, AS, MD, NCp, RU.

### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione semplice per tutti i tipi di intervento ammessi fino alla NCp;
- S.U.E. o P.E.C., per gli interventi di RU.

### 5) Parametri:

- si confermano i valori esistenti con la possibilità di raggiungere i seguenti valori, ove ancora non realizzati:
- H: altezza massima fuori terra = 8,50 mt, laddove il piano di campagna giace ad una quota più bassa del livello della strada statale, potrà essere previsto un innalzamento fino alla quota del piano stradale;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a mt 5,00;
- in carenza di Normativa si applicano le Norme del Codice Civile;
- standards urbanistici:

per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 25% della superficie fondiaria;
- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto;
- la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;
- per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3 sarà possibile l'applicazione dell'istituto della monetizzazione in alternativa al reperimento delle aree a standards relative al fabbisogno di posti a parcheggio a servizio dell'esercizio come determinato in applicazione degli "indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande per la

predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento di tali attività" e poste a carico dei soggetti attuatori, a condizione che le aree suddette risultino inidonee a tale funzione. Rimane fatto salvo quanto sopra in merito alla dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti.

## CAPO IV - USI COMMERCIALI E DIREZIONALI

*Le previsioni commerciali contenute nello strumento urbanistico proposto non costituiscono adeguamento ai disposti di cui all'art. 6, comma quinto del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 4 della l.r. 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006.*

### **Art. 3.4.1. - Aree di riordino e completamento**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio, preferenzialmente collocate in zone di addensamento commerciale già configurate ai margini del Centro Abitato, a vocazione commerciale, parzialmente occupate e che necessitano di interventi di riqualificazione infrastrutturale e completamento urbano.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:  
le attività terziarie e commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le attività di ristoro, mense e attività ricreative, attività artigianali che comportano prestazioni di servizi diretti all'utenza o a supporto dei locali di vendita (autofficine, carrozzerie, riparazione elettrodomestici, ecc.), gli esercizi pubblici, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali e per lo spettacolo, commercio moderno, supermercati e ipermercati; unità abitative per il custode e il proprietario;
- destinazioni ammesse:  
le residenze esistenti, attività artigianali e industriali esistenti, in misura non superiore al 10% della S.L.P. edificata e comunque non superiore a 300 mq totali; 150 mq di S.I.P. residenziale sono comunque ammessi per ogni singolo esercizio commerciale, avente superficie di vendita non inferiore a mq 150.

#### 3) Tipi di intervento:

- MO,MS, RC, RE1, RE2, D, DR, AS, MD, NCp, SE.

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per i tipi di intervento di MS, RC, RE1, RE2, AS, D, MD, NCp;
- concessione edilizia convenzionata, laddove graficamente indicata dal Piano, per gli interventi di DR, AS, MD, NCp, SE;
- P.E.C. o S.U.E., laddove graficamente individuato dal Piano, per gli interventi di DR, AS, MD, NCp;
- Gli interventi previsti per l'area di cui al foglio N.C.T. n. 63, mappale n. 162, potranno essere assentiti e realizzati soltanto dopo l'avvenuto trasferimento degli impianti della polveriera, e conseguente bonifica ambientale della zona interessata.

#### 5) Parametri:

\* si confermano i valori esistenti, con la possibilità di raggiungere i seguenti valori ove non ancora realizzati:

- Uf: indice di utilizzazione fondiaria = 1,10 mq/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 10,00 mt;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = 5,00 mt.;

- dc: distanza minima dai confini = 5,00 mt; in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 mt;
- df: visuale libera minima 10,00 mt.;
- in carenza di normativa si applicano le Norme del Codice Civile;

\* standards urbanistici:

per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
- la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;
- per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3 sarà possibile l'applicazione dell'istituto della monetizzazione in alternativa al reperimento delle aree a standards relative al fabbisogno di posti a parcheggio a servizio dell'esercizio come determinato in applicazione degli "indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento di tali attività" e poste a carico dei soggetti attuatori, a condizione che le aree suddette risultino idonee a tale funzione. Rimane fatto salvo quanto sopra in merito alla dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti.

\* In caso di concessione edilizia convenzionata sarà necessario reperire standards in quantità non inferiore a quella indicata graficamente dal Piano; le aree per standards urbanistici possono essere reperite anche in aree, di cui agli articoli 3.4.2. e 3.4.3. delle presenti Norme, non ancora saturate rispetto ai parametri specifici della rispettiva area normativa. In quest'ultimo caso le porzioni di area utilizzate per usi pubblici al servizio di impianti ubicati altrove, non potranno più generare S.L.P. o essere conteggiate nel R.C. dell'area di cui fanno parte;

\* In caso di P.E.C. o S.U.E. i parametri saranno i seguenti:

- Uf: indice di utilizzazione fondiaria = 1,10 mq/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 10,00 mt;
- RC: rapporto di copertura massima = 40%;
- standards urbanistici = 100% della S.L.P., da reperire tutti all'interno del perimetro del S.U.E.;
- tutti gli altri parametri saranno quelli di cui al punto precedente.

\* L'area identificabile al N.C.T.: foglio n. 28, mappali nn. 182 e 29 (ex 28/b e 29/a) potrà essere sottoposta ad interventi di ampliamento fino al raggiungimento del 100% del R.C., anche senza il reperimento di standards urbanistici, dovuti per l'ampliamento dell'attività di ristoro. E' consentito l'allineamento su fronte strada, con altezza massima pari all'esistente.

#### **Art. 3.4.2. - Aree di nuovo impianto**

1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio in cui sono presenti zone di addensamento commerciale di livello sovracomunale, con aree libere e infrastrutture da sottoporre a interventi di potenziamento e riqualificazione funzionale. Il Piano prevede interventi di nuovo impianto, al fine di completare l'urbanizzazione di aree già caratterizzate da sicura vocazione commerciale e terziaria.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:  
le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le attività di ristoro, mense e attività ricreative, attività artigianali che comportano prestazioni di servizi diretti all'utenza o a supporto dei locali di vendita (autofficine, carrozzerie, riparazione elettrodomestici, ecc.), gli esercizi pubblici, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali e per lo spettacolo, commercio moderno, supermercati e ipermercati; le unità abitative del titolare o del custode;
- destinazioni ammesse:  
le residenze esistenti, attività artigianali e industriali esistenti, usi residenziali in misura non superiore al 10% della S.L.P. edificata e comunque non superiore a 300 mq totali; 150 mq di S.L.P. residenziale sono comunque ammessi per ogni singola area.

3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC, RE1, RE2, D, DR, AS, MD, NCp.

4) Modalità di intervento:

- concessione edilizia semplice;
- concessione edilizia convenzionata o preventiva formazione di P.E.C. laddove indicato graficamente dal Piano.

5) Parametri:

- Uf: indice di utilizzazione fondiaria = 1,10 mq/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 10,00 mt. salvo altezze superiori per impianti tecnici;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o a distanze inferiori a 5,00 mt. a condizione di ottenere l'assenso dei vicini, da trasciversi sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- in carenza di normativa si applicano le Norme del Codice Civile;
- standards urbanistici:  
per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
  - la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
  - per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
  - le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
  - la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;
  - per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3 sarà possibile l'applicazione dell'istituto della monetizzazione in alternativa al reperimento delle aree a standards relative al fabbisogno di posti a parcheggio a

servizio dell'esercizio come determinato in applicazione degli "indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento di tali attività" e poste a carico dei soggetti attuatori, a condizione che le aree suddette risultino idonee a tale funzione. Rimane fatto salvo quanto sopra in merito alla dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti

### **Art. 3.4.3. - Aree esistenti da confermare**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private individuate nelle planimetrie di Piano; non sono comprese, nelle suddette parti di territorio, le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa degli interventi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:  
le attività di commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali che comportano prestazione di servizi diretti all'utenza (parrucchieri, lavanderie, sartorie, ecc.), sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali, ricreative e per lo spettacolo, commercio moderno; le unità abitative esistenti del titolare o del custode;
- destinazioni ammesse:  
le residenze esistenti, attività artigianali e industriali esistenti.

#### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC, RE1, RE2, D, DR, AS, MD, NCp.

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per tutti i tipi di intervento prescritti;
- concessione edilizia convenzionata, laddove graficamente individuata dal Piano, per gli interventi di DR, AS, MD, NCp.

#### 5) Parametri:

si confermano i valori esistenti, con la possibilità di raggiungere i seguenti valori ove non ancora realizzati:

- Uf: indice di utilizzazione fondiaria = 1,10 mq/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 10,00 mt, o pari all'esistente se superiore;
- RC: rapporto di copertura massima = 60%, o pari all'esistente se superiore;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o in aderenza per allineamento di cortina, o sul confine tramite consenso del confinante;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- in carenza di normativa si applicano le Norme del Codice Civile;
- standards urbanistici:
  - \* per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
  - \* per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature



in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;

- \* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
- \* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;

Nel caso di interventi di DR, AS, MD, NCp di S.L.P. superiori a mq. 400, sarà necessario reperire aree a standards urbanistici nella misura del 100% della S.L.P. complessiva dell'Unità Locale oggetto di intervento;

- l'abitazione non dovrà superare i 150 mq di S.L.P., per ogni unità locale di cui la dimensione non sia inferiore ai 400 mq di S.L.P. destinazione commerciale o terziaria;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = 5,00 mt., o in allineamento all'esistente per distanze inferiori a 5,00 mt.

Per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande (esercizi pubblici, ristoranti) ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3 sarà possibile l'applicazione dell'istituto della monetizzazione in alternativa al reperimento delle aree a standards relative al fabbisogno di posti a parcheggio a servizio dell'esercizio come determinato in applicazione degli "indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento di tali attività" e poste a carico dei soggetti attuatori, a condizione che le aree suddette risultino inidonee a tale funzione. Rimane fatto salvo quanto sopra in merito alla dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti.

## CAPO V - USI PER LA CULTURA, IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO

### Art. 3.5.1. - Aree per strutture ricettive con vincolo alberghiero

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio in cui si prevede il mantenimento o il potenziamento di attività turistiche ricettive; nelle suddette aree non sono comprese attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:  
servizi e attrezzature per l'utenza turistica, alberghi, pensioni, locande, motels, case albergo, colonie, villaggi turistici, e ogni struttura ricettiva a gestione unitaria e con vincolo alberghiero;
- destinazioni ammesse:  
le residenze stabili per gli addetti alla conduzione della struttura ricettiva; il commercio al dettaglio, le attività di servizio, di svago, o comunque integrative, di tipo diretto all'utenza turistica.

#### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, MD, NCp.

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi nel rispetto delle Leggi vigenti, per tutti i tipi di intervento ammessi;

#### 5) Parametri:

- IF = indice di densità fondiaria massima = pari all'esistente se superiore all'indice di saturazione di 4,00 mc/mq (è sempre ammesso un incremento "una tantum" pari al 10% del volume esistente); per volumi esistenti inferiori a 4,00 mc/mq è ammesso un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente; su aree libere o per interventi di demolizione e ricostruzione, ovvero Ncp, è ammesso un IF di 2,00 mc/mq;
- H: nelle aree del Lusentino = 10,00 mt, pari all'esistente se superiore;
- H: altezza massima nelle zone di pianura e collina = 14,50 mt., pari all'esistente se superiore;
- df: visuale libera minima = 10,00 mt, o pari all'esistente;
- dc: distanza minima dai confini = 6,00 mt., o in allineamento con l'esistente;
- per altri aspetti si fa riferimento al Codice Civile;
- standards urbanistici = per ogni posto letto, verranno convenzionalmente calcolati 100 mc, e per ogni posto letto/abitante bisognerà assicurare 22,5mq. di aree per pubbliche attrezzature;
- in carenza di normativa si applicano le Norme del Codice Civile.

Per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3, sarà possibile l'applicazione dell'istituto della monetizzazione in alternativa al reperimento delle aree a standards relative al fabbisogno di posti a parcheggio a servizio dell'esercizio come determinato in applicazione degli "indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento di tali attività" e poste a carico dei soggetti attuatori, a condizione che le aree suddette risultino idonee a tale funzione. Rimane fatta salva la dotazione minima richiesta ex art. 21 della LR 56/77 e ss.mm.ii.

La formazione e l'approvazione del P.E.C. 9, collocato in Alpe Foppiano, sono subordinate all'avvenuta sistemazione e messa in sicurezza di idonea strada di accesso, che dalle strutture turistiche esistenti dell'Alpe Lusentino consenta, a mezzi veicolari pubblici e privati su gomma, il raggiungimento della struttura alberghiera in previsione.

## **Art. 3.5.2. - Aree per attrezzature private destinate al tempo libero e attività ludiche**

### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio destinate ad impianti di attività di svago e tempo libero, dotate di agevole accessibilità e ubicazione strategica rispetto ai principali assi della viabilità comunale e sovracomunale.

### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:  
locali per il gioco e lo svago, discoteche, bowling, bocciodromi, palestre, attrezzature sportive per attività non competitive, locali per la cura della salute;
- destinazioni ammesse:  
Commercio al dettaglio limitato alle attività di ristoro e somministrazioni di cibi e bevande, commercio al minuto di supporto alle attività proprie, servizi e attrezzature per l'utenza turistica, impianti tecnici legati allo svago, parcheggi privati a servizio dell'intera area; residenza del custode.

### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC, RE1, RE2, D, AS, MD, NCp.

### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione L. 457/78, art. 48 e L.R. n. 56/77, art. 56, per gli interventi di tipo MS;
- concessione edilizia semplice L. 10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso. Per gli interventi di MD, AS, NCp si richiede un progetto esteso all'intera area normativa;
- in caso di richiesta di intervento comportanti modificazioni strutturali dell'assetto ambientale dei luoghi, l'Amministrazione Comunale può assoggettare l'attuazione alla formazione di P.E.C..

### 5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 20% della ST;
- H: altezza massima = 8,50 mt., salvo altezze maggiori per impianti tecnici o sportivi;
- ds: distanza minima dalle strade = 6,00 mt., salvo maggiori distanze riportate graficamente dal Piano;
- standards urbanistici = 200% della S.L.P., di cui 2/3 da destinare a parcheggi e 1/3 da destinare a verde pubblico allestito a parco botanico;
- in carenza di Normativa si applicano le Norme del Codice Civile.

### 6) Prescrizioni particolari:

- il progetto edilizio dovrà sempre essere esteso all'intera area normativa interessata, con particolare riguardo alla cura degli spazi esterni, all'organizzazione degli accessi sulla strada pubblica principale, all'inserimento ambientale dei volumi e degli impianti tecnici all'intorno paesistico.
- per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3, sarà possibile l'applicazione dell'istituto della monetizzazione in alternativa al reperimento delle aree a standards relative al fabbisogno di posti a parcheggio a servizio dell'esercizio come determinato in applicazione degli "indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento di tali attività" e poste a carico dei soggetti attuatori, a condizione che le aree suddette risultino idonee a tale funzione. Rimane fatta salva la dotazione minima richiesta ex art. 21 della LR 56/77 e ss.mm.ii.

### **Art. 3.5.3. - Servizi privati per l'istruzione, lo sport, il tempo libero e la cura della salute**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio in cui sono presenti attività culturali, prevalentemente legate al settore dell'istruzione. Il Piano conferma dette attività, prevedendo una maggiore flessibilità funzionale di destinazioni d'uso, compatibili con le attività esistenti, al fine di assicurare una migliore adattabilità a processi evolutivi nell'erogazione di servizi privati di utilità pubblica.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:  
scuole private e istituti per l'istruzione, attività culturali, congressuali e associative private, attività sportive legate all'utenza scolastica, servizi e attrezzature collegate alle attività associative, servizi e locali per ospitalità temporanea, per svago e tempo libero; attrezzature e impianti per la cura della salute, per attività socio-assistenziali e per ricettività finalizzata a dimore per anziani;
- destinazioni ammesse:  
la residenza del custode, locali per ricovero automezzi e attrezzi da giardino, impianti sportivi all'aperto, parcheggi privati di servizio all'intera area.

#### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, MD, NCp.

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi nel rispetto delle Leggi vigenti, per tutti i tipi di intervento prescritti;
- P.E.C., in caso di richieste di intervento comportanti ampliamenti "una tantum" superiori al 10% della volumetria esistente oggetto di intervento;

#### 5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 60% della S.L.P.;
- IT : pari all'esistente, con incremento "una tantum" del 10% della volumetria esistente, per ampliamenti funzionali;
- H: altezza massima = pari all'esistente o allineamenti di gronda con l'edificio più alto, se adiacente;
- ds: distanza dalle strade = 6,00 mt. o in allineamento con edifici esistenti per distanze minori di 6,00mt.;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 mt., o a distanze inferiori con assenso dei vicini da trasciversi nei registri immobiliari;
- standards urbanistici = non dovuti per interventi comportanti attività rivolte all'utenza pubblica e convenzionate con il Comune; 80% della S.L.P. per ogni destinazione ammissibile a totale gestione privata;
- in caso di P.E.C., la volumetria esistente, interessata dalla richiesta di intervento, può essere incrementata fino ad un massimo del 30%, fermi restando tutti gli altri parametri di cui al presente punto 5);
- in carenza di Normativa si applicano le Norme del Codice Civile.

### **Art. 3.5.4. - Aree del Lusentino per l'insediamento di attività turistiche**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio montano, ubicate nella zona turistica del Lusentino, già dotate parzialmente di impianti per lo sport e il tempo libero, per le quali il Piano prevede uno sviluppo nel settore delle attività turistiche legate alla fruizione delle aree montane.

## 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:
  - servizi e attrezzature per l'utenza turistica, alberghi, pensioni, locande, motels, case albergo, colonie, villaggi turistici, e ogni struttura ricettiva a gestione unitaria e con vincolo alberghiero;
  - locali per il gioco e lo svago, discoteche, bowling, bocciodromi, palestre, attrezzature sportive per attività non competitive;
  - scuole private e istituti per l'istruzione, attività culturali, congressuali e associative private, attività sportive legate all'utenza scolastica, servizi e attrezzature collegate alle attività associative, servizi e locali per ospitalità temporanea, per svago e tempo libero; attrezzature e impianti per la cura della salute, per attività socio-assistenziali e per ricettività finalizzata a dimore per anziani;
- destinazioni ammesse:
  - la unità abitativa del custode, locali per ricovero automezzi e attrezzi da giardino, impianti sportivi all'aperto, parcheggi privati di servizio all'intera area;
  - attività di ristoro e somministrazioni di cibi e bevande, commercio al minuto di supporto alle attività proprie, servizi e attrezzature per l'utenza turistica, impianti tecnici legati allo svago, parcheggi privati a servizio dell'intera area;
  - le residenze stabili per gli addetti alla conduzione della struttura ricettiva; le attività commerciali, di servizio, di svago, o comunque integrative, di tipo diretto all'utenza turistica.

## 3) Tipi di intervento:

- NCr, NCa, NCp.

## 4) Modalità di intervento:

- Autorizzazione Regionale di cambiamento di destinazione d'uso, al fine di sospendere, fino ad un periodo massimo di 90 anni, il teorico esercizio di uso civico e pascolivo;
- P.P.E. o P.I.;

## 5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 20% della SF;
- IT: indice di densità territoriale = 0,70 mc/mq; la capacità ricettiva alberghiera complessiva non potrà superare le 400 unità abitante/posto letto;
- H: altezza massima = 8,00 mt.; libera in caso di impianti tecnologici strettamente necessari alla realizzazione di attrezzature di utilità pubblica, o per impianti sciistici di risalita;
- ds: distanza dalle strade = 6,00 mt.;
- standards urbanistici = da definire in sede di P.P.E o di P.I.;
- in carenza di Normativa si applicano le Norme del Codice Civile.

## 6) Prescrizioni particolari:

- ogni intervento comportante modificazioni dell'assetto esteriore dei luoghi dovrà essere sottoposto alle procedure previste per le aree vincolate ai sensi della Legge 431/85, così come modificata dal ***D.Lgs n. 42/04 parte terza e s.m.i., ed in ogni caso, visti i disposti dell'art. 4 comma 2 del D.lgs. 227/01, dovrà, per quanto possibile, essere evitata la trasformazione di aree boscate;***
- il periodo di sospensione del teorico esercizio degli usi civici potrà essere considerato rinnovabile con provvedimento regionale per un periodo pari a quello già autorizzato.

- Il PPE o PI dovrà contenere uno specifico studio, esteso all'intera area ricompresa nel suo perimetro, che approfondisca le problematiche di integrazione ambientale e dimostri la qualità formale degli interventi previsti, idonea a integrarli visivamente nel contesto paesistico dell'Alpe Lusentino.

Per l'area a campeggio prevista in località Lusentino dovrà essere privilegiato l'utilizzo delle radure esistenti per la localizzazione dei bungalows e delle attrezzature a supporto dell'utenza turistica, limitando al massimo il taglio di essenze di alto fusto che dovranno comunque essere compensate dalla messa a dimora di nuove essenze autoctone.

### **Art. 3.5.5. - Aree per impianti turistici di tipo extra alberghiero**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio comunale da attrezzare con impianti rimuovibili idonei a favorire attività turistiche prevalentemente estive. Le aree in questione potranno ospitare ogni iniziativa di carattere ricettivo saltuario, purché non comportante trasformazioni permanenti dell'assetto naturale dei luoghi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- campeggi con tende e roulotte, villaggi turistici con bungalow rimuovibili, servizi e attrezzature collegati all'utenza turistica, attività di svago all'aperto e protette da coperture rimuovibili in tensostrutture.

#### 3) Tipi di intervento:

- NCp per impianti, servizi, tensiostrutture, attrezzature, a condizione che ne possa essere garantita la rimozione, con ripristino dello stato di natura, alla fine del periodo di gestione del complesso turistico.

#### 4) Modalità di intervento:

- concessione edilizia convenzionata.

#### 5) Parametri:

- RC = 10% di SF, per impianti e bungalows in strutture rigide; 40% di SF per tende e tensiostrutture;
- H: altezza massima = 5,00 mt., per tende e strutture rigide; 9,00 mt., per le parti coprenti più elevate delle tensiostrutture;
- standards urbanistici = 100% di SC, calcolata per ogni tipo di copertura, da destinarsi unicamente a parcheggi alberati;
- la SC di ogni singola cellula ricettiva (tenda, roulotte o bungalow) non potrà superare i mq. 25;
- ulteriori parametri edilizi, relativi alle norme di dotazione di impianti igienico sanitari, di superamento delle barriere architettoniche e quant'altro, saranno riferiti alla legislazione di settore.

#### 6) Prescrizioni particolari:

- la convenzione collegata al rilascio della concessione edilizia dovrà contenere norme e garanzie relative alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato di natura, nel caso di cessazione delle attività di conduzione del complesso turistico;
- le aree, complessivamente destinate agli usi di cui al presente articolo, non potranno essere frazionate o gestite in modo non unitario. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di conduzione degli impianti, in relazione alla tutela del sito;

- le aree allestite a campeggi o villaggi turistici dovranno essere opportunamente schermate, lungo il perimetro del complesso turistico, tramite cortine di verde botanico.
- gli interventi di nuova costruzione di impianti in muratura e le sistemazioni esterne dovranno essere realizzati con tipologie e materiali coerenti con l'elevato grado di naturalità e di integrità paesaggistica dell'area, ponendo la massima attenzione al rispetto delle tradizioni costruttive locali, limitando alle esigenze strettamente necessarie gli interventi di estirpazione arborea, e collocando le nuove strutture, le parti coprenti delle tensostrutture e le piazzole di sosta del campeggio, in ambiti defilati dalle visuali percepibili dalla viabilità pubblica.
- *per l'area a campeggio prevista in località Lusentino dovrà essere privilegiato l'utilizzo delle radure esistenti per la localizzazione dei bungalows e delle attrezzature a supporto dell'utenza turistica, limitando al massimo il taglio di essenze di alto fusto che dovranno comunque essere compensate dalla messa a dimora di nuove essenze autoctone.*

### **Art. 3.5.6. - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale che, per la loro particolare ubicazione in adiacenza ad attrezzature e impianti urbani, presentano caratteristiche tali da assicurare una efficace tutela passiva per attività speciali, comportanti l'uso di armi da fuoco o rischi ambientali.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:
  - attività sportive di tiro al bersaglio con armi da fuoco e non, depositi di armi da fuoco e materiali esplosivi collegati alle attività di tiro al bersaglio;
- destinazioni ammesse:
  - commercio al minuto di utensili e oggetti collegati direttamente all'attività principale, parcheggi privati, attrezzature sportive speciali.

#### 3) Tipi di intervento:

- NCp, NCa.

#### 4) Modalità di intervento:

- concessione edilizia convenzionata, per iniziative a carico di privati, al fine di garantire la fruizione pubblica delle destinazioni ammissibili.

#### 5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 40% di SF;
- H: altezza massima = 9,00 mt.;
- ds: distanza dalle strade = 6,00.;
- dc: distanza dai confini = 5,00.; in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a mt 5,00;
- standards urbanistici = 80% di S.L.P. per ogni destinazione ammissibile;
- sono consentite deroghe in merito alle norme generali sulle recinzioni, se motivate da esigenze tecniche o di tutela della pubblica incolumità;
- in carenza di normativa si applicano le Norme del Codice Civile.

#### 6) Prescrizioni particolari:

- ogni edificazione o manufatto assentibile ai sensi del presente articolo è realizzabile all'interno delle fasce di rispetto di impianti urbani, quali depuratori, siti di smaltimento di rifiuti, ecc. Sono da osservare le distanze minime da strade statali e dai binari della Ferrovia.
- Le strutture commerciali consentite non potranno superare i mq 200 di SLP complessiva.

## **CAPO VI - USI AGRICOLI**

### **Art. 3.6.0. - Generalità**

- Nelle aree per usi produttivi agricoli, laddove non specificatamente prescritto dalle presenti norme, sono vigenti i disposti dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, in particolare terzo e quarto comma;
- la dimensione massima degli edifici residenziali realizzabili dagli aventi diritto sarà di 250 mq di S.I.P. per ogni singola unità produttiva agricola;
- nelle aree per usi produttivi agricoli possono essere ubicati gli impianti e le opere di pubblica utilità di cui all'ultimo comma dell'art. 27 e di cui all'art. 31 della L.R. n. 56/77;
- in tutto il territorio agricolo extraurbano sono ammesse le attività di cava o minerarie già autorizzate a norma di legge. Dette attività dovranno cessare nei termini previsti nelle relative convenzioni, salvo rinnovazione legittimamente rilasciata, ponendo in attuazione le fasi di ripristino ambientale concordate negli impegni convenzionali assunti;
- il Piano individua in cartografia le strade interpoderali esistenti nel territorio a destinazione agraria. Ulteriori tratti di strade interpoderali possono essere considerate esistenti, anche se non individuati nella cartografia di Piano, a condizione che il loro tracciato sia univocamente e chiaramente descritto in documenti che ne comprovino l'esistenza. Nuovi tratti di strada interpoderale possono essere consentiti, anche se non individuati in cartografia di progetto, a condizione che ne sia accertata l'utilità a fini produttivi agrari, e ne sia verificato il consenso da parte di tutti i proprietari dei terreni direttamente interessati dal passaggio del tracciato.

### **Art. 3.6.1. - Aree di valore naturalistico**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio di diretta pertinenza dei corsi d'acqua principali o di particolari aree in cui si può distinguere un insieme di valori unitario sotto l'aspetto vegetazionale, morfologico, paesistico e ambientale. Il Piano ne prevede la tutela e la conservazione dell'habitat ecologico.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie:

- tutte le attività idonee a conservare lo stato di natura, a ripristinare i manufatti esistenti di antica formazione, a potenziare il patrimonio botanico e naturalistico autoctono esistente; le attività di studio di natura; l'esercizio degli usi civici; le abitazioni civili esistenti; gli impianti tecnici di pubblica utilità;

#### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DR, AS, MD, il tutto sul patrimonio edilizio esistente;

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia seconda dei casi nel rispetto delle Leggi vigenti;
- il ripristino di originari muri a secco dei terrazzamenti esistenti, con materiali e tecniche della tradizione locale, non è soggetto ad alcuna autorizzazione.

#### 5) Parametri:



- per i manufatti esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento e le precauzioni di cui al precedente punto 3);
- sono vietati interventi di nuova costruzione, anche per destinazioni agricole o legate all'uso agricolo dei fondi, ad eccezione di quelle direttamente connesse con la ricerca scientifica o la manutenzione dello stato di natura; in quest'ultimo caso i parametri saranno:
  - H : altezza massima = 4,00 mt.;
  - ds: distanza dalle strade = 5,00 mt.;
  - S.L.P. massima del manufatto = 50,00 mq.;
  - dc: distanza dai confini = 10,00 mt.;
  - RC = 5% dell'area direttamente asservita;
  - materiali e tecniche costruttive rigorosamente corrispondenti alla tradizione locale;
- nel caso di utilizzazione di indice edificatorio, da utilizzare in altre aree normative agricole edificabili, per la residenza del conduttore dei fondi, l'indice fondiario IF sarà = 0,03 mc/mq.

Le parti di territorio, di cui al presente articolo, sono classificate ai sensi del primo comma, lettera g), dell'art. 146 del D.lgs n. 490/99.

### **Art. 3.6.2. - Aree boscate a prevalente destinazione estetico ricreativa.**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio comunale, coperte da coltre naturale, in proprietà privata o proprietà collettiva, in cui è possibile integrare attività agricole compatibili con il mantenimento dei boschi, e attività di fruizione estetico - ricreativa dello stato di natura.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: esercizio degli usi civici di legnatico, esclusivamente di proprietà collettiva; coltura dei boschi; agriturismo; residenze in edifici esistenti; esercizio di strutture ricettive ed annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche o di aziende agricole ad allevamento specializzato (ad esempio = equini);
- destinazioni d'uso ammesse: colture agricole diverse dai boschi, ad esclusione di coltivazioni in serre e tunnel; zootecnia non intensiva, ad esclusione di allevamenti di suini; impianti ed attrezzature sportive all'aperto per l'esercizio dell'ippica.
- impianti tecnici di pubblica utilità;

#### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D manufatti recenti, MD, AS, il tutto per edifici esistenti e con le prescrizioni e le precauzioni seguenti:

Gli interventi ammessi sui fabbricati di interesse ambientale e documentario saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento lisciato, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) copertura in lastre di pietra tradizionale. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 70%. Sono escluse le gronde sporgenti oltre 30 cm, a meno che vengano rigorosamente rispettate le tipologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;

- d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammessi esclusivamente antoni;
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne dovranno essere in pietra o in legno. Sono escluse le scale in ferro.

4) Modalità di intervento:

- a seconda dei casi, nel rispetto delle norme di Legge vigenti, autorizzazione o concessione edilizia semplice (ex art. 3, Legge 10/77) o concessione edilizia gratuita (ex art. 9, Legge n. 10/77);

5) Parametri:

- alle aree boscate è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole per i soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, lettera a), b), c); detto indice può essere calcolato su di un massimo di 5,00 ha di superficie boscata, in accorpamento ad eventuali altre aree agricole di coltura diversa e ubicate in zone non limitrofe; le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo in aree a destinazione agricola in cui le nuove costruzioni sono ammesse;
- le aree boscate di cui al presente articolo possono, per avvicendamento colturale, acquisire diversa normativa riferita al nuovo tipo di coltura agraria introdotto. In tal caso l'area interessata da cambio di coltura automaticamente viene regolata dalle prescrizioni della specifica area normativa agricola afferente al nuovo tipo di coltura, senza che ciò configuri Variante al Piano;
- non sono ammesse nuove costruzioni di manufatti o di edifici in aree boscate, se non quelle necessarie alla realizzazione di opere di pubblica utilità, e in particolare gli impianti per la Protezione Civile.

Le parti di territorio, di cui al presente articolo, sono classificate ai sensi del primo comma, lettera g), dell'art. 146 del D.lgs n. 490/99.

**Art. 3.6.3. - Aree produttive agricole**

1) Oggetto dell'area:

Parti del territorio agrario che il Piano individua nel modo seguente:

E1 - terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, nonché per aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili;

E2 - aree destinate all'allevamento del bestiame secondo i modi della zootecnia tradizionale;

E3 - colture agricole o floricole o frutticole (legnose specializzate) esistenti all'aperto o in serra e nuovi terreni adibiti a tale uso individuati dal Piano;

E4 - incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse per le aree E1, E2, E3, E4:

- destinazioni proprie:
  - le destinazioni spontanee in atto per le aree E1, E2, E3, E4;
  - pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali per le aree E2, E4;
  - seminativi a prati, attrezzature agricole per le aree E1, E3;
  - colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto e attrezzature d'uso per l'area E3;
  - frutteti razionali a densità di impianto normale per l'area E3;
- destinazioni ammesse:
  - le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del Piano;

- abitazioni non rurali tramite il riuso di edifici esistenti;
- le attività già insediate, comprese le attività non residenziali in essere alla data di adozione del Piano;
- l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche soltanto nelle aree E1, E3.
- le attrezzature all'aperto per l'esercizio dell'attività di equitazione sportiva e amatoriale (es. maneggio)

### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, MD, per gli edifici esistenti;
- Nuova costruzione di attrezzature agricole (NCp);
- Nuova costruzione di abitazioni rurali esclusivamente per i soggetti di cui al terzo comma, lettera a), b), c), dell'art. 25 della L.R. n. 56/77;
- Gli edifici esistenti e relative aree di pertinenza, già utilizzati alla data di adozione del Progetto Definitivo di P.R.G. per usi residenziali non collegati alle attività produttive agricole, potranno essere equiparati, e quindi recepire la normativa afferente, agli edifici dei "Nuclei isolati in territorio extraurbano" di cui all'art. 3.2.7. delle presenti Norme. Gli interventi ammissibili di ristrutturazione e ampliamento dovranno osservare criteri di corretto inserimento ambientale e conservazione delle caratteristiche tipologiche documentarie eventualmente presenti nell'organismo edilizio. Gli edifici di cui al presente alinea, posti a quota superiore a mt. 500 s.l.m., potranno essere equiparati, e quindi recepire la normativa afferente, agli edifici dei "Nuclei isolati in territorio montano da recuperare e ampliare", di cui all'art. 3.2.8. delle N.T.A..

### 4) Modalità di intervento:

- concessione edilizia semplice L; n. 10/1977, art. 3;
- concessione gratuita L. n. 10/1977, art. 9;
- autorizzazione L. n. 457/1978, art. 48 e art. 56.

### 5) Parametri per le attrezzature agricole nelle aree E1, E2, E3, E4:

- RC: 10%, computando tutti i fondi, anche non contigui, asserviti all'intervento;
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
- H: altezza massima = 7,00 ml.; salvo attrezzature tecnologiche quali silos, serbatoi, ecc. con necessità di maggiori altezze;
- distanza della stalla da ogni più vicino edificio residenziale non agricolo (così come individuato dal P.R.G.) = ml. 300 per allevamento di suini, e ml. 150 per ogni altro animale da cortile.

### 6) Parametri per le attrezzature florovivaistiche nelle aree E1 e E3:

- per le serre e le attrezzature rimovibili:
  - H: altezza massima al colmo = 5,00 ml.;
  - dc: distanza dai confini = 3,00 ml.;
- gli edifici di esposizione rientrano nel RC di cui al precedente punto 5).

### 7) Parametri per le abitazioni rurali:

- IF: indice di densità fondiaria
- E1: 0,02mc/mq;
- E2: 0,01 mc/mq;
- E3: 0,03 mc/mq;
- E4: 0,001 mc/mq;
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
- H: altezza massima = 8,50
- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

8) Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extraagricoli o abbandonati:

E' prevista la seguente casistica, comunque nel rispetto della L. R. n. 9 del 08/05/2003:

- a) edifici produttivi a destinazione artigianale o terziaria: la destinazione d'uso in atto è confermata, purché si tratti di edifici regolarmente autorizzati o dotati di agibilità o accatastati; su tali edifici, se utilizzati alla data di adozione del P.R.G.C., sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DR, DS, AS, non superiore al 20% della superficie utile netta esistente; se non utilizzati è ammessa esclusivamente la modifica di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni d'uso delle singole aree agricole, successivamente saranno ammissibili gli interventi in esse previsti;
- b) edifici residenziali non rurali utilizzati o non utilizzati: valgono le norme di cui al precedente comma 3), ultimo alinea;
- c) edifici rurali abbandonati sparsi: è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo. Possono essere trasformati in residenza temporanea (seconda casa) solamente quelli accatastati o regolarmente autorizzati. In questo caso è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso e sono ammessi gli interventi di MO, RC1, RC2, RE, che non comportino aumento delle superfici utili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento lisciato, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
  - copertura in lastre di pietra tradizionale. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 70%. Sono escluse le gronde sporgenti oltre 30 cm, a meno che vengano rigorosamente rispettate le tipologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
  - taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
  - i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammessi esclusivamente antoni;
  - le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
  - le scale esterne dovranno essere in pietra o in legno. Sono escluse le scale in ferro.
- d) edifici diroccati: è sempre ammesso il loro recupero secondo le forme, i materiali e le tecniche costruttive originarie o conformi alla tradizione locale, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente e della L. R. n. 9 del 08/05/2003, anche per destinazioni d'uso di residenza temporanea. Qualora non fosse possibile comprovare in modo univoco la consistenza volumetrica e la forma originarie si potrà ricostruire l'edificio con un solo piano fuori terra, nel rispetto dell'impronta planimetrica risultante dal catasto.

#### **Art. 3.6.4. - Aree boscate a destinazione produttiva**

1) Oggetto dell'area:

- boschi cedui e fustaie.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: bosco ceduo e fustaia.:

- destinazioni ammesse:
  - coltivazione industriale del legno.
  - impianti tecnici di pubblica utilità;

### 3) Tipi di intervento:

- non è ammesso alcun intervento di nuova edificazione, salvo interventi sul patrimonio edilizio esistente, soggetti, a seconda dei casi, ad autorizzazione o concessione edilizia nel rispetto delle norme di Legge Vigenti;

### 4) Modalità d'intervento:

- Autorizzazione o Concessione edilizia semplice, a seconda dei casi, nel rispetto delle norme di leggi vigenti;

### 5) Parametri:

- alle aree boscate è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole per i soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, lettera a), b), c); detto indice può essere calcolato su di un massimo di 5,00 ha di superficie boscata, in accorpamento ad eventuali altre aree agricole di coltura diversa; Le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo in aree a destinazione agricola in cui le nuove costruzioni sono ammesse;
- sono ammessi interventi di riuso per gli edifici esistenti con le seguenti precauzioni:

- Edifici di interesse ambientale e documentario:

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, e la ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.

Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
  - b) copertura in lastre di pietra tradizionale. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 70%. Sono escluse le gronde sporgenti oltre 30 cm, a meno che vengano rigorosamente rispettate le tipologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
  - c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato solo se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
  - d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammessi esclusivamente antoni;
  - e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
  - f) le scale esterne dovranno essere in pietra o in legno. Sono escluse le scale in ferro.
- Edifici di interesse documentario adibiti ad usi agricoli:

Per tali edifici sono ammessi interventi di recupero o di ristrutturazione volti a ripristinare l'uso di stalla o fienile. Nel caso in cui l'uso in atto o da mantenere risulti essere di fienile, magazzino o deposito, saranno ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2 e ristrutturazione edilizia esclusivamente interna.

In tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati da una verifica in corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- b) copertura in tegole di laterizio tradizionale. Saranno esclusi tutti gli altri tipi di copertura, ad eccezione del tetto in pietra locale;
- c) non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione; in tal caso le finestre dovranno essere quadrate, con misure non superiori a cm. 60 x 60 e non saranno ammessi scuri o altri sistemi di chiusura.

Le parti di territorio, di cui al presente articolo, sono classificate ai sensi del primo comma, lettera g), dell'art. 146 del D.lgs n. 490/99.

### **Art. 3.6.5. - Boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale**

#### 1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio comunale coperte da boschi che, per la loro particolare ubicazione su versanti montani, assolvono a funzioni di tutela idrogeologica e ambientale. Il Piano ne prevede la conservazione rigorosa, ai sensi del quinto comma dell'art. 30 della L.R. n. 56/77. Dette parti di territorio sono classificate di interesse ambientale ai sensi della L. n. 431/85.

#### 2) Destinazioni proprie:

- boschi d'alto fusto che assolvono a funzioni di salubrità ambientale; ogni attività protesa alla tutela, manutenzione e salvaguardia naturalistica e idrogeologica; residenza saltuaria in volumetrie esistenti; esercizio di usi civici di legnatico; impianti tecnici di pubblica utilità;

#### 3) Tipi di intervento:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, per interventi sul patrimonio edilizio esistente; demolizione dei manufatti di epoca recente; MD verso usi propri.

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi, nel rispetto delle norme di Legge Vigenti;

#### 5) Parametri:

- alle aree boscate è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole per i soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, lettera a), b), c); le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate di cui al presente articolo, ma le volumetrie teoriche, generate dall'applicazione dell'indice suddetto, potranno essere realizzate in altre aree normative, a destinazione agricola, in cui le nuove costruzioni sono ammesse.
- possono essere realizzati impianti tecnici per il trasporto dell'energia e di pubblica utilità secondo i parametri e le norme prescritte dalle leggi vigenti di settore.

### **Art. 3.6.6. - Prescrizioni particolari**

Nelle aree per usi agricoli, comprese nelle zone E1 - E2 - E3 - E4, sono ammesse anche costruzioni per usi non strettamente legati all'attività agricola a titolo principale per il ricovero di attrezzi agricoli e magazzino, fino ad un massimo di 15,00 mq di superficie utile o 40,00 mc. Dette costruzioni potranno essere in legno o muratura con manto di copertura in tegole grigie, e in quantità non superiore ad un edificio per fondo agrario.

Nelle aree di cui agli artt. 3.6.1.; 3.6.2.; 3.6.4.; in deroga alle prescrizioni di Piano, sono ammesse anche costruzioni per usi non strettamente legati all'attività agricola a titolo principale per il ricovero di attrezzi agricoli e magazzino, fino ad un massimo di 15,00 mq di superficie utile o 40,00 mc. Dette costruzioni dovranno essere in pietra con manto di copertura in pietra, e realizzate secondo le tecnologie costruttive e i materiali della tradizione locale. Potranno essere edificate in quantità non superiore ad un edificio per fondo agrario.

Gli indici di densità fondiaria, previsti per le aree agricole dalle Norme precedenti, si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe, l'applicazione della relativa densità fondiaria e l'applicazione della Normativa afferente alle singole destinazioni agricole sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

## TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO

### CAPO I - VINCOLI LEGALI E FASCE DI RISPETTO

#### Art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.2.1933 sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della L.R. n. 56/77.

Il Piano recepisce le prescrizioni di normativa geologico-tecnica contenuta nell'elaborato intitolato "Relazione geologica generale", al capitolo 9 "Normativa Geologico Tecnica" e ai punti: 9.1.; 9.1.1.; 9.1.2.; 9.1.3.; 9.1.4.; 9.1.5.; 9.1.6.; 9.1.7.; 9.1.8.; 9.2.; 9.3.; 9.3.1.; 9.3.2.; 9.4.; qui di seguito riportati:

#### **9. Carta della Zonizzazione ed idoneità all'Utilizzazione Urbanistica - Normativa Geologico-Tecnica**

In ottemperanza a quanto prescritto dalla Circolare del P.G.R. n° 7/LAP dell'08.05.1996, il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, a ciascuna delle quali corrisponde un'area specificamente vincolata. Il presente capitolo indica la normativa geologico-tecnica alla quale deve essere assoggettato qualunque intervento urbanistico o edilizio, previsto nell'ambito del territorio comunale, in ragione dell'appartenenza ad una delle diverse classi di idoneità urbanistica.

Per ciò che riguarda gli interventi urbanistici ammessi, sono stati validati di concerto con l'urbanista in sede di stesura delle N.T.A.; tali indicazioni, pertanto, assumono in questa sede carattere prescrittivo.

Vengono, inoltre, fissate le norme che definiscono e regolano le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle risorse idropotabili.

Qualora un fabbricato appartenga a due o più classi di zonizzazione differenti si applica, per l'intero edificio, la classificazione più restrittiva.

Alla fine di questo capitolo verranno elencate, infine, le prescrizioni di carattere generale, valide per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla classe di appartenenza.

*Anche se diversamente rappresentato sulle carte di sintesi, nelle aree in classe I prossime al reticolo idrografico minore e adiacenti alla classe III (IIIa o IIIb) valgono le norme di classe II per una fascia di larghezza non inferiore a 20 metri misurata dal confine della classe III.*

#### **9.1 Idoneità all'utilizzazione urbanistica**

##### **9.1.1. Classe di idoneità I**

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

Per le aree appartenenti a questa classe non sono stati messi in rilievo elementi di pericolosità geomorfologica od idrologica e non si prevedono limitazioni di carattere geoambientale, per cui sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica tipo MO, MS, RC, RE1, RE2, DS,



DR, SE, AS, MD, Nca, IC, INI, RU<sup>1</sup>, pur nel rispetto ed in ottemperanza del D.M. 11.03.1988 e delle prescrizioni tecniche dettate dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con verifica del tipo di suolo di fondazione (Allegato 2 – punto 3.1), in funzione della tipologia e dell'importanza dell'intervento previsto.

### 9.1.2. Classe di idoneità II

*Ogni intervento che ricade nelle aree passibili di inondazioni con battenti inferiori a 0,4 metri deve essere supportato da un approfondimento di carattere geologico, geomorfologico e idraulico idoneo a valutare la compatibilità dell'intervento medesimo nel contesto specifico. Tutto ciò si rende necessario tenuto conto che la progressiva diminuzione di aree disponibili alle inondazioni (a causa di successive riquotature di singoli lotti, per effetto della realizzazione di recinzioni in muratura, etc.) comporta un inevitabile aumento dei tiranti idrici e, di conseguenza, l'aumento del grado di pericolosità sull'intera area, in particolar modo sulle porzioni non soggette a riquotatura. I contenuti degli approfondimenti di cui sopra devono essere valutati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle procedure finalizzate al rilascio del permesso a costruire.*

*Gli interventi ammessi in classe II non prevedono il potenziamento delle opere di difesa esistenti né la realizzazione di nuove opere di riassetto idrogeologico.*

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe II riguarda "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante".

Per tali aree si rende, quindi, necessario un approfondimento di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11.03.1988 e finalizzato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica e a superare le limitazioni di carattere urbanistico.

La procedura sarà articolata nel seguente modo:

- I. Contestualmente alla presentazione della richiesta di rilascio del Permesso di Costruire per nuove costruzioni, il richiedente dovrà produrre dichiarazioni nelle quali professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geognostiche, geotecniche ed idrogeologiche, certifichino, in relazione alla natura del terreno interessato dalla costruzione e con riferimento al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza.
- II. Tale indagine, composta da una parte analitica e da una sintetica, dovrà includere un rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1: 1.000 o 1: 500) e una relazione in cui si definiscano:
  - a) le caratteristiche litologiche delle formazioni affioranti e la tendenza evolutiva delle stesse sul piano geologico-tecnico;
  - b) la giacitura delle formazioni e del loro insieme, le loro condizioni di equilibrio in relazione agli interventi previsti;
  - c) la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti o pseudocoerenti in piano ed in pendio e la stima delle loro condizioni di equilibrio;

---

<sup>1</sup> MO: manutenzione ordinaria; MS: manutenzione straordinaria; RC: restauro e risanamento conservativo; RE1: ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; RE2: ristrutturazione edilizia con aumento di volume; DS: demolizione senza ricostruzione; DR: demolizione con ricostruzione; SE: sostituzione edilizia; AS: ampliamenti e sopraelevazioni; MD: modifica di destinazione d'uso; Nca: nuova costruzione fabbricati accessori; IC: interventi di completamento; INI: interventi di nuovo impianto; RU: ristrutturazione urbanistica

- d) le caratteristiche idrogeologiche con individuazione delle eventuali falde, definizione del reticolo idrografico e dei gradi di permeabilità delle formazioni, localizzazione delle vie d'infiltrazione e degli scorrimenti, valutazione delle portate di massima piena (tempi di ritorno di 100 e/o 500 anni) nel caso in cui l'intervento sia prossimo ad un corso d'acqua;
- e) indicazioni sulle interazioni tra le opere da realizzarsi e quanto già esistente nelle aree circoscrutte;
- f) elaborati grafici e dati di calcolo relativi ai punti di cui sopra.

A tal fine il Tecnico predisporrà le indagini che riterrà più opportune per l'elaborazione delle soluzioni progettuali.

III. Il committente titolare della Concessione, i professionisti incaricati degli accertamenti geognostici e geotecnici, il progettista delle strutture relative al manufatto, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate dalla Concessione Edilizia.

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia (MO, MS, RC, RE1, RE2, DS, DR, SE, AS, MD, Nca, IC, INI, RU) sono ammissibili ma, tranne i primi otto tipi (MO, MS, RC, RE1, RE2, DS, DR, SE), restano condizionati al rispetto delle norme tecniche indicate in questo paragrafo e definite attraverso l'approfondimento puntuale dell'indagine geologica, oltre che al rispetto delle prescrizioni tecniche dettate dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con verifica del tipo di suolo di fondazione (Allegato 2 – punto 3.1), in funzione della tipologia e dell'importanza dell'intervento previsto.

Nel dettaglio l'indagine geologica di approfondimento deve avere le seguenti finalità:

- Aree mediamente acclivi, potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto per instabilità dei versanti (in roccia o caratterizzati da depositi di copertura): analizzare la stabilità globale del versante, sia nello stato di fatto, sia, soprattutto, nello stato indotto dalla presenza delle opere in progetto, con verifiche condotte nelle condizioni potenzialmente più gravose (quali saturazione, sovraccarico ed azione sismica, quest'ultima in base ai procedimenti definiti al punto 2.2, All. 4 O.P.C.M. n. 3274/2003), individuando le opportune opere di difesa attiva o passiva, necessarie ad annullare o minimizzare il pericolo; ogni nuovo intervento deve, inoltre, prevedere la raccolta e lo smaltimento delle acque di ruscellamento superficiale. In prossimità di "valli strette ed incassate (pareti in roccia alte da 5 a 15 m)", così come individuate nella Tav. 9, laddove venga verificata la presenza di scarpate verticali di altezza > 10 m, si intende ineditabile, qualora ineditata, una fascia di terreni retrostante il ciglio, di altezza pari a quella della scarpata stessa; per le aree già edificate, si dovrà verificare la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica.
- Aree in cui siano stati individuati modesti fattori di pericolosità connessi all'attività idraulica dei corsi d'acqua (inondazioni a bassa energia dell'altezza di qualche decimetro): verificare lo stato di fatto ed individuare (per quanto di pertinenza del lotto in esame) eventuali interventi (regimazione e/o arginatura e/o adeguamento degli attraversamenti), necessari a garantire lo smaltimento delle portate di massima piena (calcolate sulla base di precipitazioni critiche con tempi di ritorno di almeno 100 anni per tutti i corsi d'acqua), incrementate da eventuale carico solido. In ogni caso, dovrà essere garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria della rete idrica superficiale, soprattutto nei tratti di rii a monte delle aree interessate da nuovi interventi. Per le nuove edificazioni, è preclusa la realizzazione di piani interrati ed il primo piano fuori terra dovrà essere impostato, di norma, ad un'altezza non inferiore a 0.50 m dal piano della strada principale e/o dall'originario p.c. Dovrà comunque essere verificato che la ricarica del terreno, non abbia un'incidenza negativa di nessun tipo sull'edificato esistente

- Aree caratterizzate da difficoltà di drenaggio, potenzialmente soggette a ristagno d'acqua: verificare lo stato di fatto e individuare la quota più opportuna per il piano di imposta dei locali abitabili e le soluzioni tecniche atte ad impedire infiltrazioni; la realizzazione di piani interrati è, di norma, sconsigliata.
- Aree in cui i terreni di fondazione richiedano una verifica delle caratteristiche geotecniche: indagare la natura dei terreni, valutandone le variazioni verticali ed orizzontali, al fine di individuare la soluzione più idonea per quanto riguarda le fondazioni; dovrà inoltre essere verificata la Categoria di suolo di fondazione (punto 3.1, All. 2 O.P.C.M. n. 3274/2003) attraverso specifiche indagini in sito e, se necessario, la suscettibilità alla liquefazione (punto 2.3, All. 4 O.P.C.M. n. 3274/2003).

### 9.1.3. Classe di idoneità III

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

All'interno delle aree classificate dal PAI come "fasce fluviali" ed ascritte alla classe III, si applicano inoltre le Norme di Attuazione del PAI, con riferimento a quanto indicato dagli art. 29, 30, 31, 39.

La classe III (entro la quale è, in generale, consentita la sola realizzazione di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77), in funzione dell'uso attuale del territorio e del grado di pericolosità riscontrato (da medio-basso ad elevato) viene ulteriormente suddivisa nelle sottoclassi IIIa, IIIb (b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub>) e IIIc, definite come segue:

Sottoclasse IIIa: parti di territorio non edificate, in cui è impedita qualunque utilizzazione urbanistica.

Sottoclasse IIIb: porzioni di territorio edificate per le quali, previa valutazione dell'efficacia delle opere di attenuazione del pericolo esistenti o, viceversa, realizzazione di piani di riassetto territoriale, sono ammessi interventi differenziati.

In funzione del grado di pericolosità geomorfologica della porzione di territorio analizzata, dell'effettiva possibilità di eliminare o ridurre il rischio e del livello di efficacia delle opere di attenuazione del rischio presenti, nel territorio di Domodossola sono state introdotte tre ulteriori sottoclassi della sottoclasse IIIb (IIIb<sub>2</sub>, IIIb<sub>3</sub> e IIIb<sub>4</sub> caratterizzate da un grado di pericolosità crescente) entro le quali sono ammissibili interventi differenziati, così schematizzabili:

SOTTOCLASSE DI IDONEITÀ URBANISTICA	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA	INTERVENTI URBANISTICI CONSENTITI ALLO STATO ATTUALE	POSSIBILITÀ DI ELIMINARE O RIDURRE IL RISCHIO	INTERVENTI URBANISTICI CONSENTITI A SEGUITO ELIMINAZIONE O RIDUZIONE RISCHIO
IIIb <sub>2</sub>	medio-basso	MO, MS, RC, RE1, RE2, DS, SE, AS, Nca	Attraverso interventi di riassetto locali o globali (Cronoprogramma) e/o manutenzione delle opere esistenti	MO, MS, RC, RE1, RE2, DS, SE, AS, Nca, DR, MD, IC, RU, INI
IIIb <sub>3</sub>	medio-alto	MO, MS, RC, RE1, DS, Nca (senza aumento di carico antropico)	Attraverso interventi di riassetto globale o locale previsti nel Cronoprogramma	MO, MS, RC, RE1, RE2, DS, AS, DR, SE, MD, Nca, RU, IC
IIIb <sub>4</sub>	elevato	MO, MS, RC, DS (senza aumento di carico antropico)	Attraverso interventi di riassetto globale previsti nel Cronoprogramma	MO, MS, RC, DS, RE1 (senza aumento di carico antropico)

Sottoclasse IIIc: parti di territorio edificate, ad alta pericolosità geomorfologica, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica, neppure per il patrimonio esistente, in riferimento al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 Luglio 1908, n° 445 (consolidamento e, quindi, minimizzazione del rischio oppure trasferimento e costruzione in altra sede).

#### **9.1.4 Sottoclasse di idoneità IIIa**

Riguarda aree, inedificate, in cui siano stati evidenziati elementi di pericolosità geomorfologica tali da renderle inidonee all'utilizzazione urbanistica; in tali zone sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- attività estrattive autorizzate ai sensi delle LL.RR. 69/78 e 44/00;
- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.
- accessi carrai e strade private di accesso ad aree ascritte alle altre Classi di Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica.

Limitatamente all'area sita nel territorio comunale di Domodossola identificata al C.T. F. 75 mappali 54 e 52 in parte, collegata dell'attività artigianale/produttiva denominata Framiva Metalli S.r.l. insediata sul territorio del Comune di Beura Cardezza, disciplinata dall'art. 3.3.1 dalle presenti NTA, in relazione alle locali condizioni di pericolosità e di rischio, sono inoltre ammessi i seguenti interventi e utilizzi:

- utilizzo dei piazzali come aree di manovra e sosta per i mezzi adibiti al trasporto ed alle fasi di carico/scarico merci;
- stoccaggio temporaneo di materie prime. Sono da intendersi esclusi i materiali che possano essere trasportati dalle eventuali acque di ristagno o laminazione e/o compromettere le caratteristiche qualitative delle stesse, fatta salva l'adeguata sopraelevazione dell'area, previo approfondito studio idraulico del sito specifico volto a dimostrare che la sopraelevazione stessa non provochi effetti indesiderati e problematiche alle aree adiacenti in caso di allagamento
- installazione impianti tecnologici, connessi alle lavorazioni, vasche e cassoni per lo stoccaggio temporaneo di semilavorati e scarti, derivanti dalle operazioni di lavorazione delle materie prime; i suddetti manufatti, dovranno essere realizzati su terreni riquotati, in maniera che non siano raggiungibili in alcun modo dalle eventuali acque di ristagno o laminazione secondo un approfondito studio idraulico del sito specifico volto a dimostrare che la sopraelevazione (riquotatura) stessa non provochi effetti indesiderati e problematiche alle aree adiacenti in caso di allagamento;
- restano escluse dalla possibilità di riquotamenti le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto del nuovo canale di deflusso del Rio Molinetto, la cui ampiezza, in continuità con l'adiacente territorio di Beura Cardezza, resta fissata in 10 metri per ciascun lato
- costruzione di parcheggi a raso scoperti

Tali opere dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità e la pericolosità geomorfologica nell'area di intervento.

Per quanto attiene eventuali aree, caratterizzate da acclività moderata, aventi un particolare interesse ai fini agricoli, zootecnici ed agro-silvo-pastorali, un'eventuale utilizzazione urbanistica, per gli scopi di cui sopra, dovrà essere preceduta da uno studio di grande dettaglio, che:

- valuti a priori la possibilità e l'opportunità degli interventi;
- ne definisca i precisi orientamenti in ordine alla tipologia, che dovrà essere compatibile con le caratteristiche del territorio;
- verifichi la stabilità dell'insieme opere-versante;
- indichi, infine, le modalità costruttive.

Con specifico riferimento a quanto esposto al punto 6.2 della N.T.E. alla P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP, del 1999, a cura della Regione Piemonte – Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione – Settori Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, per quanto attiene l'edificato sparso (comprensivo delle eventuali aree residuali) ascritto alla sottoclasse IIIA, che ricade in settori non interessati da dissesti attivi o incipienti l.s., potranno essere rilasciati Permessi di Costruire per l'esecuzione di interventi di manutenzione dell'esistente, ampliamento funzionale e ristrutturazione finalizzate al recupero agro-silvo-pastorale ed alla residenza temporanea; nel caso di ampliamento funzionale o ristrutturazione, il rilascio della concessione per il singolo intervento dovrà essere preceduto da uno studio di compatibilità geomorfologica e da un'analisi di tipo geologico-tecnico, finalizzata a definire le locali condizioni di pericolosità e di rischio, e, quindi, a proporre eventuali opere di sistemazione o specifici accorgimenti tecnici da adottare in fase esecutiva.

Nel caso specifico di attività agricole sarà eventualmente possibile la realizzazione di nuove costruzioni, di volumetria contenuta, strettamente connesse all'attività agricola ed alla conduzione aziendale; tale opportunità, dovrà essere valutata ed eventualmente riconosciuta attraverso studi specifici (indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche, in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 11/03/88), che dovranno:

- approfondire l'analisi del territorio, evidenziando eventuali tendenze al dissesto;
- definire una tipologia d'intervento, compatibile con le caratteristiche del territorio;
- verificare la stabilità dell'insieme opere-versante;
- indicare le modalità costruttive ed individuare gli accorgimenti tecnici necessari alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Gli interventi ammessi nella presente sotto classe di idoneità, attuati da soggetti diversi dalla pubblica amministrazione, dovranno in ogni caso essere subordinati alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose od a persone, derivanti dal dissesto segnalato (art. 18, comma 7 N.T.A. del P.A.I.).

### **9.1.5 Sottoclasse di idoneità IIIb2**

Si tratta di aree edificate caratterizzate da un grado di pericolosità geomorfologica medio-basso.

Nelle porzioni di territorio ricadenti in questa sottoclasse sono, in ogni caso, consentiti interventi di manutenzione e trasformazione dei fabbricati esistenti (MO, MS, RC, RE1, RE2, DS, SE, AS) e la realizzazione di nuove costruzioni di fabbricati accessori (Nca).

È inoltre comunque ammessa la realizzazione di:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di servizi pubblici);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto;

- attività estrattive autorizzate ai sensi delle LL.RR. 69/78 e 44/00;
- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

Per i territori attribuiti alla sottoclasse IIIb2 la realizzazione di interventi di completamento, di ricostruzione, di nuovo impianto, di cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione urbanistica (DR, MD, IC, RU, INI) è subordinata a:

- verifica e certificazione delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti (argini, briglie, ecc.) da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure di professionista esterno abilitato in materia;
- esecuzione di piani di riassetto di carattere locale, così come previsto nel Cronoprogramma, per l'adeguamento di opere di difesa esistenti (nel caso non fossero efficaci) oppure mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali;
- rispetto di norme tecniche specifiche da definire per ogni singolo intervento.

Gli interventi di tipo RE2, SE, AS, DR, MD, IC, RU, INI, sono comunque subordinati alla verifica degli aspetti sismici prescritti dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con acquisizione degli aspetti relativi alla profondità del substrato (laddove possibile), alla caratterizzazione delle coltri di copertura ed all'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, verificando, dove necessario, la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua, fatta eccezione per quelle interessanti il F. Toce, ricadendo nella competenza esclusiva del Magistrato per il Po e dell'Autorità di Bacino del F. Po.

Per i territori ricadenti in questa sottoclasse è, in ogni caso, impedita l'utilizzazione come aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

### **9.1.6 Sottoclasse di idoneità IIIb3**

Si tratta di aree edificate caratterizzate da medio-alto grado di pericolosità geomorfologica.

In totale mancanza o inadeguatezza di opere di attenuazione della pericolosità geomorfologica e senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, in tali aree, saranno comunque ammessi i seguenti interventi:

- manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico (MO, MS, RC, RE1, DS), compresa la realizzazione di fabbricati accessori (Nca);
- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- attività estrattive autorizzate ai sensi delle LL.RR. 69/78 e 44/00;
- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

La realizzazione di interventi di trasformazione dell'edificato esistente (RE2, SE, AS, DR, MD, RU, IC) è vincolata all'attuazione di interventi globali (o, eventualmente, locali) di riassetto territoriale, previsti nel Cronoprogramma, la cui incidenza e le cui proporzioni possono esulare dalle potenzialità e competenze del singolo intervento; pertanto, l'esecuzione delle necessarie opere di salvaguardia delle aree edificate soggette a rischio, potrà essere di iniziativa pubblica o, anche, privata, eventualmente attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti.

Gli interventi di tipo RE2, SE, AS, DR, MD, RU, IC, sono comunque subordinati alla verifica degli aspetti sismici prescritti dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con acquisizione degli aspetti relativi alla profondità del substrato (laddove possibile), alla caratterizzazione delle coltri di copertura ed all'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, verificando, dove necessario, la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica.

L'Amministrazione Comunale deve assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione eventualmente già esistenti e/o per quelle di nuova realizzazione, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua montani.

La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da un studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante (ad esempio, gli interventi di difesa in conoide dovranno essere individuati in base ad uno studio esteso all'intero bacino di un corso d'acqua).

La certificazione di idoneità di opere di difesa già esistenti potrà essere prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune oppure da un professionista esterno abilitato in materia.

Tali opere dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico nell'area di intervento.

Per i territori ricadenti in questa sottoclasse è, in ogni caso, impedita l'utilizzazione come aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

Si considerano ricadenti in Classe IIIb3 tutti gli edifici isolati dal contesto urbano che, per ragioni di opportunità grafica, sono stati indicati con la retinatura caratteristica della classe IIIa nella "*Carta della zonizzazione e dell'idoneità urbanistica*".

#### **9.1.7 Sottoclasse di idoneità IIIb4**

Si tratta di aree caratterizzate da un elevato grado di pericolosità geomorfologica.

In totale mancanza o inadeguatezza di opere di attenuazione della pericolosità geomorfologica e senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, in tali aree, saranno comunque ammessi solo i seguenti interventi:

- manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico (MO, MS, RC, DS);
- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- attività estrattive autorizzate ai sensi delle LL.RR. 69/78 e 44/00;
- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

La realizzazione di interventi tipo RE1 (senza aumento del carico antropico) è vincolata all'attuazione di interventi globali di riassetto territoriale, previsti nel Cronoprogramma, la cui incidenza e le cui proporzioni possono esulare dalle potenzialità e competenze del singolo intervento; pertanto, l'esecuzione delle necessarie opere di salvaguardia delle aree edificate soggette a rischio, potrà essere di iniziativa pubblica o privata, eventualmente anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti.

Per questa sottoclasse, gli interventi di tipo RE1, sono comunque subordinati alla verifica degli aspetti sismici prescritti dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con acquisizione degli aspetti relativi alla profondità del substrato (laddove possibile), alla caratterizzazione delle coltri di copertura ed all'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, verificando, dove necessario, la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica.

L'Amministrazione Comunale deve assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione eventualmente già esistenti e/o di quelle di nuova realizzazione, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua montani.

L'adempimento di tali prescrizioni potrà consentire manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione).

La progettazione degli interventi di riassetto territoriale previsti nel Cronoprogramma dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto ed a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante.

La certificazione di idoneità di opere di difesa già esistenti potrà essere prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune oppure da un professionista esterno abilitato in materia.

Qualunque intervento da realizzare nell'ambito di questa sottoclasse dovrà essere progettato nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico nell'area interessata.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

Nell'ambito del territorio in esame si considerano ricadenti in sottoclasse IIIb4 tutte le aree edificate situate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, che per ragioni di opportunità grafica, sono stati indicati con la retinatura caratteristica della classe IIIa nella "*Carta della zonizzazione e dell'idoneità urbanistica*".

### **9.1.8 Sottoclasse di idoneità IIIc**

*Si tratta di un'area edificata, a pericolosità geomorfologica molto elevata e ad alto rischio, per la quale non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica, neppure per il patrimonio esistente, in riferimento al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9-07-1908, n° 445, prevedendo il trasferimento dell'insediamento, con costruzione in altra sede.*

## **9.2 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Fatti salvi i disposti di cui al R.D. 523/1904, anche in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione regionale vigente (L.R. n° 56/77 e s.m.i.), tenuto conto della vocazione ambientale e di



tutela della pubblica sicurezza di cui all'art. 29, si è ritenuto opportuno fissare le seguenti fasce di rispetto:

Per quanto riguarda la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua si è ritenuto opportuno fissare le seguenti fasce, dal limite del demanio:

- metri 15, misurati a partire dalla linea di sponda dell'alveo attivo e/o dal filo esterno delle opere di difesa e delle arginature, per il F. Toce, il T. Bogna, i Rii Deseno ed Anzuno;
- metri 10 per tutti i restanti corsi d'acqua misurati dalla linea di sponda dell'alveo attivo; restano escluse, invece, tutte le rogge irrigue minori, diffuse nelle zone subpianeggianti e pianeggianti.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dall'art.29 (L.R. n° 56/77) è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali strade, piste, parcheggi, aree attrezzate, ecc) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua.

Per quanto riguarda i tratti tombinati della Roggia dei Borghesi, nel tratto che attraversa il centro storico del Capoluogo, non viene imposta alcuna fascia di rispetto, fermo restando il divieto di qualunque edificazione (compresi i bassi fabbricati accessori come, ad esempio autorimesse e tettoie al servizio di edifici esistenti) al di sopra di essi.

Sempre riguardo al tratto tombinato della Roggia dei Borghesi, occorre che l'Amministrazione Comunale e/o il consorzio gestore provvedano a periodiche operazioni di pulizia e manutenzione al fine di evitare ostruzioni con conseguente possibile allagamento dei locali scantinati degli edifici limitrofi. Infine, in caso di nuove edificazioni (o di ristrutturazioni di edifici esistenti) nelle immediate vicinanze della tombinatura, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati o seminterrati, provvedendo eventualmente all'impermeabilizzazione di quelli già esistenti.

Si sottolinea, comunque, che le tutte le discipline locali sono tenute al rispetto delle norme del R.D. 523/1904, che, in particolare, stabilisce il divieto di edificazione a meno di 10 metri dalla sponda di tutti i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio, ancorché non iscritti ai precedenti elenchi.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sopra elencate, sono riportate graficamente nella *Carta della zonizzazione e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, alla scala di piano.

Eventuali recinzioni dovranno essere ubicate ad una distanza non inferiore a 4 m dalla sommità della sponda del corso d'acqua.

### **9.3 Fasce di rispetto delle opere di presa idropotabili**

Per le opere di presa delle acque da destinare al consumo umano (sorgenti montane), indicate nelle Tavv. 4 "Carta Geoidrologica" e 9 "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica", vengono qui di seguito definite le aree di salvaguardia; tali aree possono essere modificate solo a seguito di indagini idrogeologiche specifiche per ciascuna opera di presa, previa approvazione dalla Regione Piemonte - Settore Gestione delle Risorse Idriche. Per quanto riguarda i pozzi n° 5 e n° 14 le zone di tutela e di rispetto sono state ridefinite rispettivamente con le Determinazioni Regionali n. 12 del 15/01/2010 e n. 58 del 22/01/2010 e trovano rappresentazione grafica nelle tavole 3P di PRGC.

#### **9.3.1 Zona di tutela assoluta**

La zona di tutela assoluta (costituente l'immediata pertinenza delle captazioni), secondo il D.Lgs. n° 152/99 e s.m.i, è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 m (ove possibile); la zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Nella zona di tutela assoluta viene esclusa qualsiasi attività salvo la gestione delle opere di presa.

### 8.3.2 Zona di rispetto

La zona di rispetto, nella quale sono vietate numerose attività o destinazioni, possibili fonti di inquinamento (specificate nel D.Lgs. n° 152/99 e s.m.i), deve avere un'estensione di raggio pari a 200 m (minimo stabilito dal suddetto decreto), così come indicato nella Tav. 9 "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica".

### 9.4 Norme di carattere generale

Le disposizioni qui di seguito riportate hanno validità per l'intero territorio comunale.

- 1) Per tutti i corsi d'acqua montani, stagionali o perenni, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:
  - nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente art. 9.2 "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua", le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell'art. 27 - L.R. 56/77 e s.m.i., e dal R.D. 523/1904, per tutti i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio;
  - fanno parte degli allegati tecnici di P.R.G. le mappe catastali sulle quali, con doppia linea continua, sono distinti i corsi d'acqua demaniali assoggettati al R.D. 523/1904 ancorché non iscritti all'elenco delle acque pubbliche. La norma costituisce disciplina locale in materia, siano essi a cielo aperto o tombinati, future varianti potranno agire sulle distanze di cui al citato R.D., secondo quanto prevede la normativa di settore e con particolare riferimento alla C.P.G.R. 14/LAP/PET/98. Le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 sono sovraordinate. Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 e dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del P.A.I. Tutti gli interventi di manutenzione idraulica (cfr. allegato 6) dovranno avvenire nel rispetto della normativa di settore, tra cui si cita la L. 37/94 e la D.G.R. n° 44-5084 del 14/01/2002. In generale qualunque intervento sul reticolo idrografico demaniale sarà subordinato al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente;
  - in nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatoletti, anche se di ampia sezione;
  - le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle verifiche per il calcolo delle portate di massima piena. Tali verifiche dovranno sempre essere maggiorate di una congrua aliquota per il trasporto solido. Le opere di attraversamento dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria.
  - sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde.
  - in nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua, comprese le zone di testata, tramite riporti vari.
- 2) Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque mireranno a:
  - garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici, con tempi di ritorno di 100

anni per i rii minori e di 200 anni per i corsi d'acqua principali e comunque con sezioni che garantiscano il deflusso di contributi pari a  $15 \text{ m}^3/\text{sec}/\text{Km}^2$  di bacino;

- assicurare la periodica pulizia degli alvei e delle opere idrauliche, prevedendo, altresì, l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva cresciuta in alveo e/o al piede delle sponde;
- 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;
- non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscano l'accesso pedonale all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscano la percorribilità pedonale longitudinalmente all'alveo stesso;
- non sono ammessi scarichi di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di orti e giardini;
- eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente;
- in ogni caso è vietata qualunque edificazione al di sopra delle tratte d'alveo coperte o tombinate.

3) Per quanto riguarda interventi di ampliamento o nuova edificazione (completamento) in aree di conoide classificate a rischio, i piani terreni dei fabbricati non dovranno presentare aperture (porte, finestre) sul lato rivolto all'apice della conoide stessa, ovvero nella direzione di possibili linee di esondazione.

4) In merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- salvo diverse prescrizioni, evidenziate negli elaborati cartografici della "zonizzazione", dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 20 m dal piede dei versanti e 15 m dall'orlo delle principali scarpate dei terrazzi che esistono nel territorio Comunale;
- nelle zone acclivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate negli impluvi naturali;
- nelle zone acclivi caratterizzate dalla presenza del substrato roccioso subaffiorante, i manufatti dovranno essere impostati direttamente in roccia;
- dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ripristinando quelli che mostrano segni di ammaloramento e di instabilità.

5) Per quanto attiene aree di fondovalle, leggermente depresse morfologicamente o caratterizzate da scarso drenaggio, il ricorso alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che, in condizioni ordinarie e straordinarie (nell'eventualità di fenomeni di esondazione) tale operazione non costituisca aggravante e causa di danni per le aree limitrofe già edificate.

6) Per tutti gli interventi edilizi rientranti nella Normativa Sismica, in fase progettuale dovranno essere acquisiti gli aspetti topografici, ove possibile la profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura e l'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, con le modalità e fino alle profondità richieste dall'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, eventualmente verificando la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica. Sui terreni di riporto, non dotati di caratteristiche granulometriche e geotecniche adeguate, sarà sempre vietata la posa delle fondazioni degli edifici, mentre in presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, si dovrà procedere all'esecuzione di studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde di taglio (VS30) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale.

7) Nel caso di Interventi edificatori ricadenti in Classe II, situati in prossimità di "valli strette ed incassate (pareti in roccia alte da 5 a 15 m)", così come individuate nella Tav. 9, laddove venga

verificata la presenza di scarpate verticali di altezza > 10 m, si intende inedificabile, qualora inedificata, una fascia di terreni retrostante il ciglio, di altezza pari a quella della scarpata stessa; per le aree già edificate, si dovrà verificare la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica, con le modalità prescritte al punto 2.2 dell'All. 4 dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003.

- 8) Infine, nelle fasi previste dall'art. 15 della L.R. 56/77, in tutte le aree interessate da fenomeni di dissesto, così come sono definiti dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, il Comune sarà tenuto ad informare il soggetto attuatore delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni di cui al precedente articolo, facendo sottoscrivere allo stesso soggetto attuatore un atto liberatorio, così come prescritto dal 7° comma dell'art. 18 delle Norme del PAI.

#### **Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale**

Le zone di rispetto dei cimiteri sono indicate nelle planimetrie di progetto del Piano e sono normate dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e dai relativi riferimenti legislativi. Le aree ricadenti nella zona sottoposta a vincolo sono computabili al fine dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi in esecuzione del quart'ultimo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77; *le relative profondità sono definite, al di là della rappresentazione cartografica, in 150 mt, fatte salve eventuali riduzioni autorizzate dall'autorità competente secondo le procedure di legge indicate.*

#### **Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali**

Per una profondità desumibile dalle indicazioni delle cartografie di P.R.G., gli interventi rientranti nelle fasce di rispetto potranno essere del seguente tipo: MO, MS, RC1, MD, RC2, RE1, RE2, purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi, non superiori al 20% del volume preesistente e finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada e riguardino gli edifici rurali ad uso residenziale.

Laddove le cartografie di Piano non presentino l'indicazione grafica della profondità della fascia di rispetto, dovranno essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali in aree agricole fatti salvi i disposti del D.P.R. 16.12.92 n. 495, integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147:

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a mt. 5,00, arretramenti di mt. 3,00;
- per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt. 5,00, arretramenti di mt. 3,00.

Nelle suddette fasce di rispetto sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabina, pensilina, autolavaggio) a distanza fra i medesimi non inferiore a mt. 250, e a distanza da ogni area residenziale almeno di mt. 150; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiamano i precedenti artt. 2.3.5. e 3.1.3., con la precisazione che, lungo le strade statali, provinciali o in manutenzione all'A.N.A.S. o alla Provincia, occorre premunirsi dei nulla-osta di tali Enti.

#### **Art. 4.1.4. - Vincolo della Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte Calvario.**

Nelle aree interne al perimetro della Riserva Naturale di cui al presente articolo sono vigenti le Norme della legge istitutiva della Riserva Speciale fino all'approvazione del Piano di Intervento.

Nelle aree interne al perimetro della Riserva Naturale di cui al presente articolo sono vigenti le Norme del Piano di Intervento di cui all'art. 26 della L.R. 22/03/1990 n. 12.

Le individuazioni del Piano nelle aree di cui al presente articolo sono orientative e non prescrittive per quanto riguarda le specifiche destinazioni d'uso delle aree per pubbliche attrezzature. Dette individuazioni potranno essere modificate in sede di attuazione degli interventi, su indicazione dell'Ente Riserva.

#### **Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione.**

In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21.6.1968 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.1992 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di Alta Tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'ENEL in base a nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere.

#### **Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto dai gasdotti.**

Le costruzioni di qualsiasi tipo da realizzare in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare dalle stesse le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, in base al nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere, secondo i disposti **della regola tecnica approvata con D.M. 17.04.2008.**

#### **Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.**

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G., è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, così come indicata al punto 9.2. della Normativa Geologico Tecnica di cui al precedente art. 4.1.1..

Le suddette fasce di rispetto possono aumentare in profondità, o essere ridotte, o estese anche all'interno dei centri abitati, su indicazione grafica contenuta nelle planimetrie di progetto del P.R.G..

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le seguenti utilizzazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

#### **Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti di depurazione**

Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuate nelle planimetrie di P.R.G., e per un raggio di profondità di mt. 200 si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso prescritti dal Regolamento Regionale vigente, fatti salvi quegli interventi consentiti tramite procedure di deroga o riduzione delle fasce di rispetto.

Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione per un raggio di 100mt., ad eccezione degli interventi previsti per le aree normative di cui al precedente art. 3.5.6..

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura

#### **Art. 4.1.9. - Vincoli per i beni ambientali e culturali**

Oltre ai vincoli posti dal P.R.G. mediante individuazione cartografica su edifici ed aree, si richiamano, inoltre, l'art. 24 della L.R. n. 56/77, la L. n. 431/1985, la L. n. 1497/1939 e la L. n. 1089/1939, così come modificate dal D.Lgs. n° 490/99

Le aree individuate in cartografia come interne al perimetro delle zone urbanizzate sono classificate ai sensi del punto a) del primo comma dell'art. 11 della L.R. n. 20/89.

In caso di difformità tra individuazioni cartografiche e prescrizioni normative del P.R.G. riferite a vincoli ambientali, vigono comunque i dispositivi di vincolo istituiti ai sensi degli art. 139 e 146 del D.lgs n. 490/99.

Ogni intervento di trasformazione dell'assetto fisico dei luoghi, da realizzare in un'area edificabile, a regime pubblico o privato, ricadente all'interno del vincolo paesistico-ambientale di cui al D.lgs n. 490/99, dovrà tener conto della tutela delle specifiche caratteristiche paesaggistiche dell'intorno ambientale, assicurando un adeguato inserimento paesaggistico degli eventuali volumi o manufatti da realizzare e progettando le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza. Dovrà essere salvaguardata la vegetazione arborea di alto fusto eventualmente presente nei luoghi dell'intervento.

#### **Art. 4.1.10. - Chioschi, edicole, piccoli impianti di uso pubblico da realizzare in fasce di rispetto**

L'Amministrazione Comunale può, a proprio insindacabile giudizio, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc., su aree pubbliche o vincolate del P.R.G. per servizi pubblici.

#### **Art. 4.1.11. - Aree per le attrezzature ferroviarie e relative fasce di rispetto**

Le aree del demanio delle F.S. o degli Enti gestori della Ferrovia della Valle Vigizzo possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro, con esclusione di residenze aggiuntive. Si richiamano i disposti del D.P.R. 11 -07- 1980 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati e alla utilizzazione delle fasce di rispetto. Le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite.

#### **Art. 4.1.12. - Discariche**

Il Piano individua le aree destinate a discariche di rifiuti solidi urbani, la cui formazione, impiego, fascia di rispetto e ripristino dei siti sono disciplinati a norma del D.P.R. 915/1982.

E' inoltre ammessa la formazione di discariche di inerti, secondo le norme di settore, nelle aree interessate da coltivazioni di cave non più attive ed abbandonate, e nella area, a destinazione pubblica, che il Piano individua sul sedime ferroviario posto tra via Piave e via Sempione.

Le indicazioni e prescrizioni di carattere edilizio urbanistico, definite nella Conferenza dei Servizi tenutasi in data 7/8/2002 presso la Provincia del V.C.O. relativamente alla "Discarica di 2 categoria tipo A con recupero e riqualificazione ambientale" dell'area denominata "ex Cava Calvario", sono recepite dal presente Piano.

#### **Art. 4.1.13. - Giardini e parchi privati di valore ambientale**

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le aree pertinenti di edifici esistenti o in progetto dotate di valore ambientale o di un particolare allestimento botanico degno di interesse e tutela.

Nelle aree individuate ai sensi del presente articolo è fatto obbligo di conservare l'assetto botanico esistente, i percorsi pedonali e gli arredi a giardino esistenti. Non sono consentiti interventi volti a realizzare bassi fabbricati o nuovi locali accessori alla residenza o alle attività principali proprie dell'area normativa. Sono consentiti interventi volti a migliorare, ripristinare e attrezzare l'assetto botanico e ambientale esistente, compresa la realizzazione e la custodia di attrezzi da giardino. Ogni intervento di modificazione dell'assetto botanico, relativo ad essenze arbustive o arboree, o degli arredi esistenti, dovrà essere autorizzato dal Sindaco che, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente, sentita la C.I.E., particolari cautele di intervento. Ogni richiesta di intervento dovrà:

- riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;
- le proposte d'intervento dovranno essere supportate da specifici approfondimenti progettuali volti a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento anche rispetto al contesto paesistico-ambientale. Detti approfondimenti dovranno contenere anche una chiara ed adeguata documentazione fotografica a colori, sia di dettaglio che panoramica, rappresentativa del giardino-parco oggetto d'intervento e degli immobili compresi al suo interno, nonché del suo intorno edificato, dello stato di conservazione della vegetazione esistente e degli elementi e/o manufatti architettonici e di arredo. Gli elaborati di progetto dovranno specificare e individuare gli eventuali interventi sulla vegetazione, sulla struttura architettonica e/o sugli elementi di arredo, con attenzione alla tutela e valorizzazione dei caratteri visivi e scenografici del giardino.

#### **Art. 4.1.14. - Vincolo di inserimento ambientale per interventi edilizi. Edifici di valore ambientale**

*I riferimenti all'ex D.lgs. 490/1999 presenti negli elaborati di Variante, a seguito dell'abrogazione del medesimo Decreto, debbono integralmente sostituiti con i rispettivi riferimenti al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, ed alle successive modifiche apportate rispettivamente, dal D.lgs. 24 marzo 2006 n. 157 (beni paesaggistici) e dal D.lgs. 24 marzo 2006 n. 156 (beni culturali).*

*Per la definizione di bosco, anche in presenza di indicazioni cartografiche difformi, occorre fare riferimento a quanto stabilito dall'art. 2 del D.lgs. 18 maggio 2001 n. 227, e per eventuali trasformazioni boschive, debbono essere applicati i disposti dell'art. 4 del medesimo Decreto, con particolare riferimento alle verifiche degli aspetti richiamati al comma 2 del medesimo articolo, e dall'esecuzione degli interventi compensativi.*

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le aree edificabili e gli edifici esistenti di valore ambientale, per i quali ogni modificazione dell'assetto fisico esteriore è subordinata al rispetto delle norme presenti. Per gli edifici esistenti e aree di pertinenza sono prescritte le seguenti "Precauzioni di intervento":

A) - interventi su parti esterne di edifici esistenti:

\* mantenimento della tipologia originaria di edifici realizzati, o completamente ristrutturati, prima del 1940. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio. Laddove siano consentiti interventi di AS, Nca, MD, DR e RU, si dovrà porre particolare cura nell'uso dei materiali costruttivi e nell'uso di tipologie edilizie tali da

assicurare una felice integrazione di immagine tra parti nuove dell'edificio e parti originarie, e tra l'edificio stesso e il contesto edificato;

- \* ricostruzione dei caratteri architettonici d'epoca presenti all'intorno per quegli edifici costruiti ex novo o completamente ristrutturati dopo il 1940, nel caso in cui fossero richiesti interventi di AS, DR, RU. Laddove i parametri urbanistici ed edilizi lo consentano, in aggiunta al limite di ampliamento volumetrico del 10% o del 20%, ma nel rispetto del massimo indice di saturazione, saranno consentiti trasferimenti di volumetria, all'interno delle aree normative di cui al presente articolo, da trascrivere sui registri immobiliari. Le volumetrie da eliminare per trasferimento saranno quelle edificate dopo il 1940, ubicate, di preferenza, all'interno di cortili o di ambiti edilizi eccessivamente saturi e già dotati di autorimesse e parcheggi privati secondo i limiti fissati dalla L. 122/1989. Le quantità così trasferite non potranno più essere ripristinate, nei luoghi di partenza, con richieste di ampliamenti edilizi. Le volumetrie da aggiungere per trasferimento potranno essere assentite solo se saranno inserite in organici e complessivi progetti edilizi, riguardanti l'intero immobile, aventi il fine di assicurare una integrazione tipologica e formale dell'intero edificio nel contesto edificato d'epoca esistente all'intorno;
- \* è sempre consentito il recupero dei sottotetti, anche allo scopo di recuperare locali destinati ad uso residenziale. Laddove necessarie operazioni di modificazioni della forma e della tipologia dei manti di copertura esistenti, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione o di rifacimento dei tetti, nei limiti consentiti dalle presenti norme, soltanto se conformi a tipologie della tradizione locale o a tipologie d'epoca esistenti nell'intorno edificato. Il ripristino della copertura tradizionale presente, rende legittimo l'innalzamento del muro perimetrale di appoggio, fino ad un massimo di 1,00 mt., senza che ciò costituisca incremento volumetrico;

B) - interventi su parti interne di edifici esistenti:

- \* nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;

C) - interventi nelle aree di pertinenza di edifici esistenti:

- \* all'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti, valutate in eccedenza rispetto ai limiti fissati dalla L. 122/1989 per i parcheggi privati.
- \* gli interventi, che prevedano la eliminazione di bassi fabbricati recenti o delle superfetazioni edilizie deturpanti esistenti all'interno delle aree di pertinenza di edifici, devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di una immagine coerente ai caratteri ambientali originari esistenti nell'intorno edificato;
- \* è sempre ammesso l'interramento di autorimesse negli spazi di pertinenza di edifici privati, al fine di favorire l'eliminazione di manufatti esistenti, considerati superfetazioni di epoca recente o parti incongrue rispetto al disegno originario dell'immobile, al fine di dotare, laddove prescritto dalle presenti norme di attuazione, di standards urbanistici la formazione di nuove destinazioni a carattere commerciale o terziario. In tal caso sarà prevista la convenzione di cui all'art. 3.1.1.;

D) - elaborati tecnici occorrenti per l'ottenimento di autorizzazioni o concessioni edilizie:

- \* per quanto riguarda gli interventi che presuppongono modificazioni della forma esterna degli edifici, delle tipologie e dell'immagine dei luoghi esterni di pertinenza dell'immobile, in aggiunta a quanto già richiesto da regolamenti e da Leggi vigenti, il progetto presentato deve assicurare i seguenti elementi di conoscenza:



- a) deve riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- b) deve riguardare i caratteri architettonici, costruttivi e i materiali edilizi compresi nell'intera unità immobiliare, con particolare attenzione per le parti comuni;
- c) deve contenere, per gli interventi di trasferimento di volumetrie esistenti o teoriche, uno studio di insieme che permetta di effettuare una corretta lettura filologica della parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei valori architettonici da salvaguardare o da ripristinare sugli edifici e sugli spazi di pertinenza;
- d) deve contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;

Per quanto riguarda gli interventi limitati soltanto a parti interne degli edifici, il progetto presentato dovrà assicurare, in aggiunta a quanto già prescritto da regolamenti e Leggi vigenti, gli elementi di conoscenza di cui al punto b) del precedente alinea.

Per le aree libere edificabili è prescritto l'obbligo di assicurare una integrazione tipologica dei nuovi edifici in progetto nel contesto edificato o ambientale esistente all'intorno. Ogni richiesta di intervento dovrà:

- riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;

Il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente, sentita la C.I.E., particolari precauzioni di inserimento ambientale, cautele di intervento edilizio, prescrizioni sui materiali da costruzione e sulle essenze da piantumare nel verde privato.

Gli interventi di nuova edificazione, ammessi nelle aree di cui alla presente categoria, collocate a meno di mt 200 dal perimetro dei NAF saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) coperture in lastre di pietra locale; in caso di accertata impossibilità tecnica saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo **comunque congruenti con le tecniche costruttive ed i materiali originari degli edifici tradizionali circostanti, purché in elementi a spacco** di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie, ecc.), tutte di colore grigio scuro;  
l'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 60%;  
gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;  
saranno di norma rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi.
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse persiane ed antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili **nel caso in cui siano già presenti, con significativa diffusione, nel tessuto edilizio circostante.**
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;

- f) i balconi avranno mensola in pietra o legno secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura locale.
- g) *l'altezza prevista per le nuove edificazioni dovrà comunque risultare in coerenza e in armonia con quella dei fabbricati tradizionali circostanti, al fine di non alterare la percezione consolidata nel tempo dei caratteri paesaggistici degli insediamenti di antico impianto;*
- h) *gli interventi di trasformazione allo stato dei luoghi dovranno porre particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione delle tradizionali opere di sostegno in muratura a secco dei terrazzamenti, ed in generale, degli elementi caratterizzanti del territorio, presenti nelle aree di pertinenza, che rivestono valore documentario-relazionale e che costituiscono testimonianza dei modi di utilizzo dei suoli consolidati nel tempo.*

**Limitatamente all'ambito corrispondente alla particella n. 399 del Foglio 55 del C.T., si applicano le seguenti precauzioni d'intervento: nel caso di trasformazione dell'area dovrà essere garantita la tutela delle viste di insieme del sistema Villa "La Madonnina", per quanto tradizionalmente leggibile da luoghi di alta frequentazione (viabilità, belvedere ecc.) e le interconnessioni con il Bene Paesaggistico limitrofo di cui al D.M. 01/08/1985. E' prescritto l'uso di colori coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante.**

#### **Art. 4.1.15. - Vincolo per la tutela delle piste sciistiche.**

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le fasce di rispetto per la tutela delle piste sciistiche. All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi: MO, MS, RC1, MD, RC2, RE1, RE2, su edifici esistenti, purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi, non superiori al 20% del volume preesistente e finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, avvengano sul lato del fabbricato che non interferisce con la funzionalità delle piste e riguardino gli edifici rurali ad uso residenziale.

Sono vietate, sia nel sedime delle piste, sia nelle fasce di rispetto delle stesse, le recinzioni di qualsiasi tipo, e la realizzazione di strutture, manufatti o piantumazioni di alberature ed essenze arbustive, ad eccezione delle opere previste espressamente dal Piano in aree di nuovo impianto.

#### **Art. 4.1.16. - Aree ad alto rischio archeologico.**

**Le aree individuate ad alto rischio archeologico negli Elaborati 3P e 4P sono soggette alle seguenti prescrizioni di tutela preventiva.**

**Tutti gli interventi che prevedono attività di scavo devono essere sottoposti, con trasmissione di elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli. La realizzazione delle opere dovrà attenersi alle eventuali prescrizioni.**

**Qualora, durante qualsiasi attività di scavo si verificassero rinvenimenti fortuiti di reperti, strutture e stratigrafie di interesse archeologico, anche all'esterno dell'area ad alto rischio archeologico – di cui allo stato attuale delle conoscenze non è possibile ipotizzare la presenza – è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli, o il Sindaco o, l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio.**

**È fatto altresì obbligo di provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento fortuito di emergenze archeologiche può comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche**

**approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.**

## **TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

### **CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

#### **Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo
- c) Intervento Edilizio Diretto

#### **Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)**

Il P.P.A. viene redatto facoltativamente ai sensi dell'art. 13 della L. 28/1/77 n. 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. n. 56/77, nonché della L. n. 94/1982, ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della L.R. n. 56/77.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e i termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in Consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13, comma 6), della Legge 28/1/77, n. 10

#### **Art. 5.1.3. - Strumenti Urbanistici Esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n. 56/77.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti modificazioni ed agli artt. 38, 39, e 40 della L.R. n. 56/77;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/10/71 n. 865;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457;
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77.
- f) i programmi integrati di cui alla L.R. n.18 del 09/04/1996.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori di cui agli artt. 43, 44, 45 della L.R. n. 56/77;
- b) i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della Legge 5/8/1978 n. 457.

- c) i S.U.E. (P.E.C.; P.di R. e S.U.E.) di iniziativa privata, se costituiti da superficie territoriale superiore a 10.000 mq, possono essere suddivisi in Unità Minime di Intervento, di S.T. non inferiore a mq 1.500, costituenti S.U.E. autonomi in quanto a procedure di formazione ed approvazione, a condizione che sia dimostrato l'inserimento funzionale urbanistico della Unità Minima di Intervento nel contesto dell'intera S.T. prevista dal Piano.

#### **Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto**

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico permesso di costruire o a S.C.I.A. fatti salvi i casi esclusione ex art. 6 del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii.. In tutte le zone del territorio dove il rilascio del Permesso di Costruire o S.C.I.A. non è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove il presupposto per l'edificazione è subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi, tramite intervento diretto, i soli interventi edilizi riconducibili all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi**

- a) Piano Particolareggiato: il contenuto del P.P. è definito dall'art. 38 della L.R. n. 56/77; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. n. 56/77; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. n. 56/77;
- b) Piano per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.). I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della Legge 18/4/62 n. 167 e 12/10/71 n. 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto del dimensionamento fissati dall'art. 38, 40 e 41 della L.R. n. 56/77;
- c) Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Il piano è formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 subordinata alla autorizzazione della Regione avente per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.

Tali aree possono essere individuate, con Deliberazione di C.C., su aree normative che il Piano destina a:

- aree di nuovo impianto, per insediamenti artigianali e industriali la cui estensione ubicativa ed organizzativa deve garantire:
  - 1 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, dell'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale e alle misure antinquinamento;
  - 2 - idonei collegamenti, trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- aree di riordino e completamento comprendenti insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere eventualmente ricavati lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli artt. 39, 40 e 42 della L.R. n. 56/77.

- d) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.). I Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 56/77 e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria ed anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

e) Piano di recupero di iniziativa pubblica. I Piani di recupero sono regolati dall'art. 27 e art. 28 della Legge 5/8/78 n. 457 e dall'art. 41 bis della L.R. n. 56/77, e sono delimitati all'interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G..

I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzioni o da atto di obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il Piano di recupero è di iniziativa del Comune nei seguenti casi:

1. per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente per la formazione di edilizia sovvenzionata anche avvalendosi degli I.A.C.P. limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
2. per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
3. per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore a un anno. Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di Recupero sono definiti dall'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.

f) Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.). La formazione e il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dall'art. 43, 44, e 45 della L.R. n. 56/77. Il progetto del Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 relativi ai P.P..

g) Piani di recupero di iniziativa privata. Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata sono normati dagli artt. 27 e 28 della L. 5/8/78 n. 457 e dall'art. 43 della L.R. n. 56/77. I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis L.R. n. 56/77.

h) Programmi Integrati di iniziativa pubblica o privata (P. I.) redatti ai sensi della L.R. n. 18 del 09/04/1996.

#### **Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi**

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piano Esecutivi è stabilito dall'art. 45 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 5.1.7. - Modalità di intervento diretto**

Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio della concessione è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/71 n. 865 per i Piani di edilizia economica e popolare e delle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77.

La Concessione è attribuita al proprietario, superficiario usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, le procedure e gli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della L. 17/8/42 n. 1150.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la Concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti della amministrazione.

La convenzione o atto d'obbligo è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio della Concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni e i relativi atti e le varie sanzioni amministrative relative alle inosservanze di Legge e delle presenti Norme si attuano i disposti presenti nell'intero Titolo VII della L.R. n. 56/77.

Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le norme contenute dell'art. 4 della L. 28/1/77, n. 10 e all'art. 49 e 50 della L.R. n. 56/77.

#### **Art. 5.1.8. - Permesso di costruire Convenzionato**

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della Legge 28/1/77 n. 10 in sede di rilascio della concessione devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione a norma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77.

Il Piano delimita, nella cartografia di progetto, le aree in cui l'intervento di edificazione è subordinato alla stipula della convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, ai sensi del quinto comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77. Le aree a standards urbanistici, individuate all'interno dei perimetri delle aree soggette a Permesso di costruire Convenzionato, possono anche essere ubicate diversamente nell'area oggetto di convenzione, nel rispetto dell'interesse pubblico generale e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune fermo restando l'obbligo del reperimento della quantità dimensionale individuata dal Piano. L'applicazione dell'istituto della monetizzazione degli standards urbanistici in luogo del reperimento delle aree sarà ammesso secondo i Criteri approvati dal Consiglio Comunale

Sono soggetti a convenzionamento, o atto d'obbligo unilaterale da trascriversi nei registri immobiliari, tutti i trasferimenti di quantità teoriche volumetriche consentiti dalle Norme, anche se non individuati graficamente nelle planimetrie del Piano.

## **CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO**

### **Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle 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.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 28/1/77 n. 10.

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 28/1/77 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 e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente secondo comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

La corresponsione del contributo di cui al primo comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

### **Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. n. 56/77.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del quinto comma, punto 2 dell'art. 28 della Legge 17/8/45 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni):

i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le rispondenti reti pubbliche esistenti.

Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentire il più efficiente funzionamento e per realizzare la piena tutela ecologica degli ambienti naturali ed urbanizzati.



## **CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **Art. 5.3.1. - Autorizzazioni speciali di intervento**

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 accessori.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 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 statali e provinciali.

Sono da intendersi esclusi dalle procedure di convenzionamento edilizio o di formazione del S.U.E. i tratti di canali o di rii, a Catasto intestati al Demanio o ad altri Enti Pubblici, che attraversano le zone che il piano destina a interventi edilizi privati o pubblici subordinate a convenzionamento edilizio o a S.U.E, a condizione che detti tratti di rii e canali coinvolgano una S.T. non superiore al 10% del totale, fermo restando l'esigenza del reperimento delle autorizzazioni di Legge collegate agli interventi in previsione.

### **Art. 5.3.2. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto**

L'intero territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee dal punto di vista del dissesto idrogeologico. Tali zone sono evidenziate nella tavola facente parte dell'indagine geologica. Le aree soggette a dissesto idrogeologico sono soggette alle limitazioni di cui al precedente art. 4.1.1. delle presenti Norme.

### **Art. 5.3.3. Aree soggette a bonifica con misure di messa in sicurezza permanente.**

I siti contaminati del territorio comunale, per i quali è prevista la bonifica con misure di "messa in sicurezza permanente", sono sottoposti a limitazioni d'uso del suolo rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici, secondo il piano operativo di bonifica approvato dall'Ente competente a seguito delle "procedure operative e amministrative" ai sensi del c.d. Testo Unico Ambientale.

### **Art. 5.3.4. Area per la rilocalizzazione degli insediamenti posti in zona a rischio idraulico ed idrogeologico da trasferire.**

1) Oggetto dell'area:

Area dedicata alla rilocalizzazione di volumi edilizi posti in aree edificate a pericolosità geomorfologica molto elevata e ad alto rischio per i quali è previsto il trasferimento e la costruzione in altra sede.

2) Destinazioni d'uso proprie:

- le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi/cantine);

3) Tipi di intervento ammessi:

- MO, MS, RC1, RC2, RE1, D, DR, Ncr, Nca limitatamente alla realizzazione di autorimessa a servizio dell'abitazione.

4) Modalità di intervento: Permesso di costruire

All'istanza di Permesso di costruire dovrà essere allegato uno schema di contratto tra l'avente titolo a richiedere e l'Amministrazione Comunale regolante i termini, le modalità e gli obblighi in merito:

- alla cessione al patrimonio indisponibile del Comune di Domodossola dell'area posta all'interno del mappale 192 del F. 71 CT oggetto del procedimento di rilocalizzazione
- alla demolizione dei manufatti edilizi dei quali è prevista la ricostruzione su parte del mappale 6 del F. 72 del C.T.

5) Parametri:

- Sul massima: 170 mq
- RC: 50%
- H: 7 m
- df: D.M. 1444/68
- ds: secondo le indicazioni planimetriche del P.R.G.C. (sia per il fabbricato sia per le eventuali recinzioni e cancelli di ingresso)
- dc: 5,00 ml o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari

6) Prescrizioni tecniche particolari (fonte: Relazione geologica tecnica di accompagnamento alla variante parziale n. 7):

- il piano campagna dovrà essere riquotato di almeno 1.0 m, in maniera che il primo piano fuori terra, venga impostato ad una quota superiore, rispetto al piano viario della vicina Strada Comunale;
- è preclusa la realizzazione di piani interrati;
- al canale artificiale, compete una Fascia di Rispetto ampia 10.0 m per lato; in ogni caso, gli interventi edificatori, dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a 15 m dalla sommità della sponda dell'alveo inciso del canale stesso;
- i terreni ricadenti all'interno delle Fasce di Rispetto dei corsi d'acqua, non risultano interessati dalle previsioni urbanistiche della Variante; in ogni caso, in ottemperanza ai disposti di cui al R.D. 523/1904 e della L.R. n° 56/77, nonché alle NTA del PRGC, si richiama il divieto di edificazione o
- di riquotature in tali aree;
- sarà inoltre opportuno garantire la manutenzione del Rio Lancone, nella tratta in fregio all'area di proprietà, mediante operazioni di pulizia lungo le sponde.

7) Ulteriori prescrizioni tecniche a seguito dell'esito conclusivo della verifica di assoggettabilità alla VAS ex art. 12 DLgs 152/2006 e smi di cui al Provvedimento di Verifica dell'Aut. Competente alla VAS Determinazione Dirigenziale n. 849 del 21/08/2015.

Onde preservare la funzionalità di connessione del corridoio ecologico costituito dal canale artificiale (Enel) dovrà essere prevista una piantumazione arborea ed arbustiva autoctona ad azione schermante, lungo il lato dell'area verso il suddetto canale, idonea allo scopo di mitigare il potenziale impatto dovuto al disturbo conseguente alla realizzazione del nuovo insediamento.

## **TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 6.0.1. - Deroghe**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale.

### **Art. 6.0.2. - Norme in contrasto**

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescritto di cui all'art. 1.1.3. delle presenti N.T.A. o che dia diritto a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle Leggi Regionali e Statali in materia di salvaguardia.

Concessioni edilizie già rilasciate ed edifici in costruzione:

- gli interventi edilizi regolarmente concessi fino alla data di adozione del presente Piano, e non ancora ultimati, possono essere portati a termine, eventualmente con proroga o rinnovazione della Concessione Edilizia. In questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del Progetto originario già assentito, ammettendo la possibilità di richiedere varianti non sostanziali, se classificabili ai sensi del comma primo dell'art. 15 della Legge n.47/85.

Richieste di Concessione Edilizia in avanzato iter di definizione:

- gli interventi edilizi, proposti da richieste di Concessione Edilizia giacenti presso gli Uffici Comunali alla data di adozione del Progetto Definitivo di Piano, che abbiano già ottenuto il parere favorevole della C.I.E. Comunale, possono essere assentiti, dopo il regolare completamento della pratica edilizia, facendo salvi i parametri urbanistici ed edilizi del progetto presentato. Dopo il rilascio della Concessione Edilizia entrano in applicazione le norme di cui al precedente punto.

### **Art. 6.0.3. - S.U.E. Vigenti, adottati o recepiti dal Sindaco che si confermano**

Le aree soggette a Piani esecutivi, così come individuate con apposito segno di perimetro nelle planimetrie del P.R.G., adottati o recepiti dal Sindaco o approvati in data anteriore all'adozione del Progetto Definitivo del presente P.R.G., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi che si intendono integralmente recepire. Le indicazioni di progetto del presente P.R.G. all'interno dei perimetri dei S.U.E. vigenti, recepiti o adottati, sono da considerare orientative o descrittive fino alla data di scadenza dei S.U.E. in questione.

Successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo P.R.G.. Sono ammissibili varianti ai S.U.E., di cui al presente articolo, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei piani esecutivi vigenti o adottati e non comportino sostanziali modifiche di perimetro.

## Schede di Normativa

### COMUNE DI DOMODOSSOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - PROGETTO DEFINITIVO

#### Aree sottoposte a S.U.E.

Tipo di SUE e numero d'ordine	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiaria mq.	Destinazione d'uso prevalente (18)	Spazi Pubblici OO.UU. secondarie mq.	Parametri Urbanistici				Capacità insediat.Tot.			Parametri edilizi	
					IT mc/mq	IF mc/mq	VOL. mc	S.L.P. mq.	privata ab/vani	pubblica ab/vani	piani f.t.	H	RC
P.I. 1	37.922	26.500	Commerciale	11.422	-	-	-	10.600	-	-	2	10,0	40%
P.I. 4	109.000	67.000	Comm.-Indu.	39.000(1)	-	-	-	40.000(19)	-	-	2	10,0	50%
P.I. 5a	6.701(15)	4.000	Residenziale	2.701(3)	3,73	6,25	25.000	8.100(16)	250	-	5	16,0	50%
P.I. 5b	19.168(15)	14.000	Artigianale	4.000(3)	-	-	-	5.000(16)	-	-	2	10,0	30%
P.I. 5c	25.329	13.329	Commerciale	12.000(25)	-	-	-	9.000(16)	-	-	2	10,0	60%
P.I. 5d	<b>10.940</b>	<b>4.540</b>	Residenziale	6.400	2,10	4,90	<b>22.246</b>	7.570(16)	-	<b>222</b>	6	19,0	40%
P.I. 6	10.400	10.400(4)	Terziaria	-(5)	-	-	Esist.	Esist.	-	-	2	10,0	Esist
P.I. 7	2.370(22)	-	Mista (22)	2.370(24)	4,35	-	10.300(21)	3.430(23)	77	-	5	17,00	50%
S.U.E. 1(17)	2.913	2.700	Residenziale	213	2,95	3,18	8.600	2.850	-	95	3	10,0	40%
S.U.E. 2(17)	31.547	16.000	Residenziale	9.057	1,54	2,60	41.600	13.860	-	460	3	10,0	40%
P.E.C. 2(32)	14.413	8.843	Commerciale	5.570	-	1,10	-	-	-	-	2	10,0	50%
P.E.C. 3(17)	17.870	11.000	Residenziale	5.000	1,11	1,80	19.800	6.600	138	60	3	10,0	40%
<b>P.E.C.8 (17)(8)</b>	<b>15.945</b>	<b>10.623</b>	<b>Residenziale</b>	<b>5.322(8)</b>	<b>0,49</b>	<b>0,73</b>	<b>7.800</b>	<b>-</b>	<b>64</b>	<b>14</b>	<b>2/3(8)</b>	<b>7/10,5(8)</b>	<b>40%</b>
P.E.C. 9(17)	11.960	8.000	Alberghiera(29)	3.620	1,34	2,00	16.000	5.330	160	-	3	10,0	50%
P.E.C.18(17)	14.100	8.450	Residenziale	5.000	0,78	1,24	10.430	3.480	87	-	3	10,0	40%

**COMUNE DI DOMODOSSOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - PROGETTO DEFINITIVO**

**Aree di completamento sottoposte a S.U.E. o a Concessione Edilizia Convenzionata (C.E.C.)**

Tipo di SUE e numero d'ordine	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiarie mq.	Destinazione d'uso prevalente (18)	Spazi Pubblici OO.UU. secondarie mq.	Parametri Urbanistici				Capacità insediat.Tot.			Parametri edilizi	
					IT mc/mq	IF mc/mq	VOL. mc	S.L.P. mq.	privata ab/vani	pubblica ab/vani	piani f.t.	H	RC
C.E.C. 1	742	612	Residenziale	110	5,00	5,90	3.610	1.203	36	-	3	10,0	70%
C.E.C. 2	760	750	Residenziale	750 (11)	6,00	6,00	4.500	1.500	45	-	4	13,0	60%
C.E.C. 3	3.600	2.400	Residenziale	1.200	3,33	5,00	12.000	4.000	90	30	4	13,0	60%
C.E.C. 4	4.900	3.900	Residenziale	1.000	1,9	2,3	9.000	3.000	90	-	4	13,0	40%
C.E.C. 7	1.370	130	Residenziale	1.240	2,20	-	3.000	1.000	25	-	(14)	(14)	(14)
C.E.C. 8	2.386	1.245	Residenziale	1.135	1,80	3,53	4.395	1.465	35	9	3	10,0	40%
P.E.C. 1	21.721	13.950	Commerciale	7.501	-	-	-	6.430	-	-	2	8,0	50%
P.E.C. 4(12)	1.000	280	Residenziale	720	4,20	-	4.200	1.400	42	-	(13)	(13)	100%
P.E.C. 6	5.667	2.935	Residenziale	2.732			5.600	1.860	56	-	3	10,0	50%
P.E.C.16(12)	1.780	1.000	Residenziale	780	3,26	5,80	5.800	1.930	58	-	5	16,0	60%
P.E.C.19	4.750	3.480	Resid-Indust	1.270	-	-	(7)		35	-	3	10,0	40%
P.E.C.20	5.700	2.700	Residenziale	2.700	1,00	2,00	5.400	1.800	54	-	3	10,0	50%
<b>P.E.C.21 (33)</b>	<b>5.724</b>	<b>3.678</b>	<b>Residenziale</b>	<b>2.020(33)</b>	<b>-</b>	<b>2,5</b>	<b>9.195</b>	<b>-</b>	<b>102</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>10,50</b>	<b>50%</b>
<b>P.d.C.C.9(34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>356</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>P.E.C.22 (36)</b>	<b>4.213</b>	<b>2.645</b>	<b>Residenziale</b>	<b>1.941 ..</b>	<b>0,85</b>	<b>1,36</b>	<b>3600</b>		<b>40</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>10,0</b>	<b>40%</b>
<b>P.d.C.C.12(37)</b>	<b>13.324</b>	<b>-</b>	<b>Commerciale</b>	<b>3.540(37)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Esist+10%</b>	<b>3.540(37)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Esist</b>	<b>50%</b>
<b>P.d.C.C.13(39)</b>			<b>Residenziale</b>	<b>1.295(39)</b>	<b>0,67</b>	<b>-</b>	<b>1.590</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**COMUNE DI DOMODOSSOLA - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - PROGETTO DEFINITIVO**

**Aree di completamento**

Tipo di SUE e numero d'ordine	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiarria mq.	Destinazione d'uso prevalente (18)	Spazi Pubblici OO.UU. secondarie mq.	Parametri Urbanistici				Capacità insediat.Tot.			Parametri edilizi		
					IT mc/mq	IF mc/mq	VOL. mc	S.L.P. mq.	privata ab/vani	pubblica ab/vani	piani f.t.	H	RC	
P.d.C 1 (38)	-	1537	Residenziale		-	0.39	600			7	-	1	4,0	30%

Note alle Schede di Normativa.

- (1) Aree pubbliche o di uso pubblico al servizio degli impianti produttivi del settore secondario o terziario.
- (2) Gli Standards Urbanistici individuati in cartografia sono da cedere gratuitamente al Comune.
- (3) Le aree a cavallo della ferrovia sono da attuare contemporaneamente alla realizzazione del sottopasso di collegamento di uso pubblico.
- (4) Sono da confermare le attività esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.. Per esse sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione interna con mantenimento delle destinazioni d'uso complessive. Sono consentiti interventi di ampliamento, fino al 30% della S.L.P. esistente, per destinazioni d'uso funzionali ad attività di uso pubblico convenzionate con il Comune e, preferibilmente, al servizio delle attività ricettive culturali esistenti e previste nel Parco del Sacro Monte Calvario.
- (5) Gli standards urbanistici al servizio degli impianti esistenti e previsti sono già reperiti all'esterno del perimetro del P.I. 6.
- (7) Il volume massimo consentito, con interventi di ristrutturazione e ricomposizione edilizia, è pari all'esistente, alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., all'interno del quale sono consentiti mc 3.500 a destinazione residenziale. Il mappale 77 del foglio 18 dovrà essere destinato a strada pubblica.
- (8) La superficie "Spazi pubblici OO.UU. secondarie" comprende l'area destinata a viabilità pubblica interna al perimetro del P.E.C. 8 pari a 1.365 mq. Gli spazi pubblici, dovranno essere ubicati secondo quanto indicato nella planimetria di PRGC.  
La superficie complessiva degli spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio per la sosta dei "camper" è pari a 3.957 mq. Le caratteristiche delle attrezzature degli spazi pubblici (attrezzatura per il gioco e lo sport all'aperto e per la sosta camper) saranno definite in accordo con l'Amministrazione in sede di formazione del PEC.  
La larghezza minima della nuova viabilità pubblica prevista in attuazione del PEC 8 è di 10,00 m. Dovrà comprendere un marciapiede da 1,50 m, oltre ad una fascia pari a 2,50 m che dovrà essere piantumata con essenze autoctone ad alto fusto e inerbita. All'interno della fascia di rispetto stradale posta a Ovest del PEC 8 non sono ammessi muri di cinta o recinzioni private, né modifiche del profilo del terreno esistente. Oltre ai parametri edilizi riportati nella**

scheda di Normativa sono definiti i parametri  $D_c \geq 5,00m$  e  $D_s \geq 5,00 m$ . Il Parametro  $D_c$  deve essere rispettato anche lungo i confini con le aree destinate a spazi pubblici.

Limitatamente alla parte di terreno posta a Sud in una fascia di profondità pari a circa 20 m dall'area destinata a standards, individuata con tratteggio rosso a seguire, sono ammessi n. 3 piani fuori terra (compresa mansarda) con parametro "H" pari a 10,50 m; il terzo piano potrà essere realizzato con un Volume massimo pari a 800 mc.



- (11) La quota dovuta per la realizzazione di Standards Urbanistici può essere monetizzata.
- (12) Nel caso in cui l'avente titolo a richiedere l'intervento sia un unico proprietario per l'intero territorio compreso all'interno del perimetro del S.U.E., l'obbligo di preventiva formazione di Strumento Attuativo può essere sostituito da Concessione Edilizia Convenzionata.
- (13) Nuova costruzione in allineamento di cortina su strada pubblica, e in allineamento di gronda con uno degli edifici limitrofi seguendo un criterio di funzionalità progettuale. Dovrà essere previsto un collegamento pedonale di uso pubblico tra Corso Attilio Moneta e il collegamento pedonale in previsione sui mappali 121 e 123 del foglio 30, che sbocca su via Guglielmo Marconi.
- (14) E' previsto edificio su pilotis, con insidenza su area pubblica, di quattro piani con altezza massima di mt 18,0 compresi i pilotis. E' ammesso edificio a destinazione commerciale, su filo strada ad un piano fuori terra, con S.c. coincidente con S.F. prescritta.
- (15) Le aree in proprietà alle Ferrovie dello Stato e comprese nel perimetro del P.I. sono da intendersi escluse a tutti gli effetti dalla Normativa del P.I., salvo che per gli interventi ad esse direttamente collegati.
- (16) In sede di formazione del P.I. dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. L'area compresa tra via Mazzini e via Trabucchi sarà a destinazione residenziale con volume massimo di mc.21.000. Sarà da prevedere idonea viabilità ciclo - pedonale che, attraverso un sottopasso ferroviario possa collegarsi su via Torino.
  - b. L'area compresa tra la linea ferroviaria Arona Domodossola e il raccordo ferroviario dello scalo merci Domo 2 sarà a destinazione artigianale con quantità massima di mq.4.000 di superficie coperta per capannoni. La viabilità di accesso alla zona artigianale dovrà convergere da via Torino tramite rotatoria in prosecuzione da via Umberto Girola.
  - c. L'area prospettante su via Torino e via Girola sarà a destinazione commerciale e potrà consentire l'edificazione di mq. 8.000 di superficie coperta massima.
  - d. L'area circoscritta da Via Girola, Via Torino e S.S.n.337 della Valle Vigizzo sarà a destinazione residenziale, su cui poter edificare mc.22.700 massimi

- (17) Gli ambiti territoriali in questione sono individuati dal piano quali aree non dotate di sufficienti opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutte le altre aree, soggette a S.U.E. o a C.E.C. e non indicate con la presente nota, sono classificate dal Piano come dotate di opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 91/quinquies della L.R. n 56/77.
- (18) La destinazione d'uso prevalente è definita, in sede esecutiva, nel rispetto delle quantità prescritte dalla specifica scheda di normativa, utilizzando discrezionalmente le definizioni di dettaglio sulle destinazioni d'uso contenute negli articoli delle N.T.A. Nel caso di destinazioni d'uso residenziali, il Piano individua gli usi di cui al comma 2 degli artt. 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6. e 3.2.9. Nel caso di destinazioni d'uso produttive, industriali ed artigianali, il Piano individua gli usi di cui al comma 2 degli artt. 3.3.1., 3.3.2. e 3.3.3. Nel caso di destinazioni d'uso terziaria e commerciale, il Piano individua gli usi di cui al comma 2 degli artt. 3.4.1., 3.4.2. e 3.4.3. Nel caso di destinazione d'uso mista, il Piano individua gli usi di cui al comma 2 degli artt. 3.3.4. e 3.4.1. Nel caso di destinazione alberghiera, il Piano individua gli usi di cui al comma 2 dell'art. 3.5.1.
- (19) sono consentiti mq 35.000 di S.L.P. a destinazione artigianale e/o industriale. Inoltre sono consentiti mq 5.000 di S.L.P. a destinazione esclusivamente commerciale.
- (20) sono consentiti mq 10.000 (mc 30.000) di S.L.P. a destinazione residenziale e mq 5.000 di S.L.P. a destinazione esclusivamente commerciale.
- (21) Il volume complessivo non deve superare mc. 10.300, di cui mc. 9.250 per usi residenziali o terziari privati da sottoporre a convenzionamento, e mc. 1.050 per usi commerciali gestiti dall'Ente Pubblico
- (22) Le aree e l'edificio oggetto di intervento devono essere cedute all'Ente Pubblico e potranno essere oggetto di convenzionamento con enti privati. Detta convenzione dovrà prevedere e disciplinare le superfici commerciali (mq.350 di SLP fuori terra più mq. 100 al piano interrato) da assegnare al Comune e le superfici residenziali e terziarie (massimo mq. 3.080) da assegnare alla gestione dei privati.
- (23) E' consentito realizzare autorimesse e parcheggi interrati su più livelli, secondo le previsioni contemplate nell'apposita convenzione, comprensive di box spazi di manovra e rampe. Le autorimesse potranno in parte essere oggetto di convenzionamento con i privati promotori dell'intervento.
- (24) Le aree libere di pertinenza esterne dovranno essere allestite a parcheggi pubblici a raso, con rampe di accesso alle autorimesse e ai parcheggi interrati ed eventuali aiuole di arredo botanico. La superficie di pertinenza degli ambiti privati può essere esclusa dalle aree a standards. Queste ultime potranno essere ubicate anche nel piano interrato. Le parti di ST a quota piano di campagna occupate da SLP con destinazioni d'uso private (quali collegamenti verticali e superfici commerciali) dovranno essere comunque reperite e cedute all'interno dell'area di intervento, con localizzazione nell'interrato.
- (25) Le aree per standards urbanistici misureranno mq. 9.000 al servizio di aree a destinazione commerciale e mq. 3.000 al servizio della residenza
- (26) Le aree per spazi pubblici sono comprensive delle superfici delle strade pubbliche di accesso e penetrazione. Inoltre al loro interno sono da realizzare mq. 15.000 di standards urbanistici al servizio dei residenti stagionali e dell'edilizia alberghiera.
- (27) La capacità insediativa aggiuntiva è collegata all'edilizia con vincolo alberghiero.
- (28) L'area del Lusentino è riferita all' art. 3.5.4. delle N.T.A.
- (29) La progettazione dei corpi edilizi, delle urbanizzazioni e dei manufatti degli spazi di pertinenza dovrà attenersi alle norme dell'art. 4.1.14"
- (30) In sede di formazione del P.I.5 le quantità dovute di standards urbanistici per residenza, per destinazioni commerciali e artigianali, potranno essere collocate all'interno delle zone 5a, 5b, 5c, 5d anche in variante ai



valori prescritti per le singole zone, purchè siano rispettate le quantità globali e i criteri di funzionalità territoriale garantiti da un progetto unitario di Programma Integrato.

(31) Si veda art. 5.3.3.- aree soggette a bonifica con misure di messa in sicurezza permanente;

(32) In sede di formazione del P.E.C. dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Nell'ambito dell'area soggetta a PEC 2 devono essere reperiti mq 3678 destinati a standards di interesse generale "istituzioni fieristiche e mercati all'aperto" ex art. 3.1.4 delle presenti NTA da cedere gratuitamente al Patrimonio comunale ed essere realizzata e ceduta al patrimonio comunale la viabilità prevista in progetto interna al perimetro del P.E.C. medesimo pari a 1892 mq circa. N.b.:Le superfici suddette sono comprese nelle quantità relative alle aree per spazi pubblici della scheda di normativa.
- Si rinvia all'art. 3.4.2 per destinazioni d'uso, tipi di intervento, parametri, oltre che alle norme edilizie e urbanistiche generali e di settore.

(33) La superficie "Spazi pubblici OO.UU. secondarie" comprende l'area destinata a viabilità pubblica interna al perimetro del P.E.C. Gli Spazi pubblici, standards urbanistici - parco per il gioco e lo sport - pari a 362 mq e la restante parte pari a 1658 mq, destinata all'allargamento di via Einaudi e alla realizzazione del collegamento stradale tra via Einaudi e via Di Vittorio sono da realizzare con l'attuazione del P.E.C. Oltre ai parametri edilizi riportati nella scheda di Normativa sono definiti i parametri  $Dc \geq 5,00m$  e  $Ds \geq 3,00 m$ .

(34) L'area destinata a standard urbanistico Art. 3.1.1.lett. b) giardini e parchi di uso pubblico dovrà essere oggetto di riqualificazione ai fini della valorizzazione paesaggistica e fruitiva della Z.P.S. IT1140017 c.d. "Fiume Toce" in cui ricade mantenendo la vegetazione arborea spondale esistente e impiantandone di nuova, nel caso di assenza, con speci autoctone. L'area è classificata ai sensi del comma 1 lett.g) dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 e smi. La suddetta area dovrà essere gravata da servitù di uso pubblico e non potrà essere recintata.

Il progetto dovrà essere sottoposto alle procedure di valutazione di incidenza e prevedere la verifica della qualità ambientale del terreno ex Dlgs 152/2006 e smi, in riferimento all'area destinata a standards urbanistico suddetta.

(36) La superfici destinate a viabilità pubblica (ai fini dell'allargamento stradale), pari a circa 77 mq, a standards urbanistici, pari a 1941 mq, di cui 444 mq da destinare a parcheggio e 1047 mq da destinare a verde gioco sport e le opere realizzate dovranno essere cedute gratuitamente al Patrimonio comunale. L'area a verde dovrà essere collegata alla via Giacomo Leopardi tramite ponte pedonale di attraversamento del Rio Bacenetto. L'ambito è normato dall'art. 3.2.9 delle presenti Nta, per quanto non già disciplinato dalla scheda di normativa.

(37) Nell'ambito assoggettato a PdCC 12 sono ammessi interventi edilizi limitati alla realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; è inoltre consentita, per gli edifici esistenti, la Ristrutturazione Edilizia come definita dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché l'ampliamento, se funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda.

La Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD) da Usi produttivi a Usi commerciali è ammessa successivamente alla sottoscrizione di una Convenzione, che definirà gli impegni volti alla realizzazione/adequamento delle opere di urbanizzazione primaria:

- alla realizzazione di una nuova rotatoria da prevedersi sull'intersezione stradale tra la SP 166 in Regione alle Nosere e il raccordo con la S.S. 33 del Sempione uscita Domodossola Nord;
- alle eventuali opere di miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti
- al reperimento delle superfici e alla realizzazione delle opere relative ai servizi/spazi pubblici - 3540 mq - parcheggi e verde ex art. 21 c. 1 p.3 della L.R. 56/77 e s.m.i., oltre, se dovute, a quelle destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi di cui alla normativa regionale sulla disciplina del commercio da

assoggettare in via permanente ad uso pubblico di cui al comma 2 del suddetto art. 21

Il progetto di cui alla domanda di Permesso di costruire dovrà:

- porre particolare attenzione alla progettazione delle aree e agli impatti paesaggistici provocati dagli interventi, prevedendo specifiche misure di mitigazione volte alla tutela delle visuali e al rispetto dei contesti tutelati del Cimitero di Domodossola, e dell'area del Sacro Monte Calvario con il suo Belvedere.
- prevedere una fascia "cuscinetto" lungo il confine verso la via al Bersaglio, da destinare a verde con alberature e siepi volte a creare un filtro/barriera, visiva ed acustica, tra l'insediamento commerciale e il Cimitero di Domodossola (Bene culturale);
- contenere uno studio volto alla verifica dell'impatto sulla viabilità del traffico indotto dalla modifica della destinazione d'uso e alla definizione di un'idonea organizzazione delle intersezioni e delle immissioni sulla rete stradale interessata che valuti l'incremento di traffico generato e la risoluzione di eventuali problemi di conflitto (peggioramento della qualità dell'aria, rischio incidentalità, ecc.).

Lungo il confine con via Torino, dovrà essere realizzato un marciapiede. L'eventuale viabilità interna al comparto, sarà di uso pubblico (24h su 24h).

Non sono ammesse le seguenti tipologie di strutture distributive: "grandi strutture di vendita" e "centri commerciali".

Gli usi ammessi sono quelli definiti dal comma 2, primo trattino, dell'Art. 3.4.1.

- (38) E' prescritta la conservazione e la valorizzazione del vialetto di ingresso cinto da muri in pietra a secco con sovrastanti sostegni in pietra tradizionali tipici delle "topie" ossolane. L'eventuale nuova viabilità carraia di accesso all'area edificabile non potrà interessare il suddetto vialetto di ingresso esistente. L'edificazione residenziale e gli eventuali manufatti accessori dovranno garantire l'intervisibilità del sistema "Villa" c.d. La "Madonnina" dalla viabilità principale. E' prescritto l'uso di colori coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante e l'utilizzo della Scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola" approvata con D.C.C. n. 49 del 18/07/2018 per la scelta del colore delle tinteggiature, dei legni e dei ferri.

L'ambito è normato dall'art. 3.2.9 delle presenti Nta, per quanto non già disciplinato dalla scheda di normativa.

- (39) L'area destinata a standards posta a monte della strada esistente dovrà essere mantenuta nello stato di fatto e destinata a verde. L'area a standards posta a valle della strada dovrà anch'essa essere destinata prevalentemente a verde. La parte da destinare a parcheggio dovrà essere dotata di pavimentazione drenante che consenta l'inerbimento. Le aree destinate a viabilità e comprese nel perimetro della Scheda sono da intendersi escluse a tutti gli effetti dalla Normativa del P.d.C.C. 13. L'ambito è normato dall'art. 3.2.9 delle presenti Nta, per quanto non già disciplinato dalla scheda di normativa.