



# CITTÀ DI OMEGNA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvato con D.G.R. del 23/04/2001 n° 6-2832

# VARIANTE PARZIALE n.32

ex. art.17 c.5 LR 56/77

## PROGETTO DEFINITIVO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA stesura:	dicembre 2021
il Sindaco: Avv. Paolo Marchioni	
il Segretario Generale: Dott. Daniele Merola	
Il Dirigente Servizio Tecnico Territoriale: Ing. Roberto Polo	
Il Direttore UOC Servizio Urbanistica: Arch. Massimo Bino	
Gli estensori della Variante: Arch. Gian Carlo Paglia	
Dott. Geol. Massimiliano Coretta	



## SOMMARIO

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)	PAG. 4
ART. 1 bis – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	PAG. 4
ART. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE	PAG. 5
ART. 3 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	PAG. 7
ART. 4 – APPLICAZIONE DEI PARAMETRI	PAG. 11

### CAPO II - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

ART. 5 – GENERALITÀ	PAG. 12
ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	PAG. 12
ART. 7 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	PAG. 13
ART. 8 – RESTAURO (RC1)	PAG. 13
ART. 9 – RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)	PAG. 14
ART. 10 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	PAG. 14
ART. 11 – AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE (A E S)	PAG. 15
ART. 12 – NUOVA COSTRUZIONE (NC)	PAG. 16
ART. 13 – DEMOLIZIONI (D)	PAG. 16
ART. 14 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)	PAG. 17
ART. 15 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	PAG. 17
ART. 16 – SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO	PAG. 17
ART. 17 – PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI	PAG. 17

### CAPO III – USI DEL SUOLO

ART. 18 – DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	PAG. 19
ART. 19 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	PAG. 21
ART. 20 – AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI	PAG. 23
ART. 21 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)	PAG. 24
ART. 22 – AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN REGIME DI CONCESSIONE SEMPLICE (A.C.R.)	PAG. 26
ART. 23 – AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)	PAG. 32
ART. 24 – AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE (I.P.C.)	PAG. 33
ART. 25 – AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)	PAG. 35
ART. 26 – AREE CON ATTIVITÀ PRODUTTIVE DISMESSE, DI RIUSO O DA RILOCALIZZARE (A.P.R.)	PAG. 36
ART. 27 – AREE CON IMPIANTI DI TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE (A.I.T.)	PAG. 38
ART. 28 - AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (A.T.R.)	PAG. 39
ART. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.)	PAG. 40

ART. 30. - AREE PER USI AGRICOLI (A.A.)	PAG. 40
ART. 31 - AREE LIBERE INTERSTIZIALI (A.L.)	PAG. 43
ART. 32 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	PAG. 43

#### **CAPO IV - VINCOLI E SALVAGUARDIE**

ART. 33 - CENTRO STORICO	PAG. 47
ART. 34 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)	PAG. 47
ART. 35 – EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-DOCUMENTARIO IN AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO ED AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE AI SENSI DELLA LEGGE 1089/39	PAG. 50
ART. 36 - AREE VERDI PRIVATE DA ASSOGGETTARE A TUTELA	PAG. 51
ART. 37 - AREE DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	PAG. 52
ART. 38 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE	PAG. 53
ART. 38 bis - COMPATIBILITA' DI STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – PRESCRIZIONI PROGETTUALI E GESTIONALI	PAG. 54
ART. 39 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE	PAG. 56
ART. 40 - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	PAG. 58
ART. 41 - AREE DISMESSE DI CAVE E DISCARICA DI MATERIALI INERTI	PAG. 64
ART. 41bis - NORME PARTICOLARI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	PAG. 65

#### **CAPO V - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

ART. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)	PAG. 67
ART. 43 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA)	PAG. 68
ART. 44 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE	PAG. 68
ART. 45 - SCHEDE DI AREA	PAG. 68

#### **CAPO VI**

ART. 46 - AREA SCIABILE E DI SVILUPPO MONTANO	PAG. 70
---	---------

## **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)**

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e s.m.i. e della L.R. del Piemonte 5.12.1977 n° 56 e s.m.i. l'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G., indicate negli elaborati grafici e nel presente testo di Norme di Attuazione.

Le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.R.G. prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica ed edilizia contenuta in altri regolamenti comunali, che conservano la loro efficacia per tutte le parti non in contrasto con il P.R.G.

Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

Per l'attuazione del P.R.G. gli interventi nel territorio sono da sottoporre al parere della Commissione Edilizia nei modi e nei termini previsti dal Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 39 del 13.6.2001, mentre competono al Consiglio Comunale l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

### **ART. 1 bis – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

a) elaborati descrittivi del piano:

PRA – Relazione illustrativa

b) elaborati prescrittivi del piano:

PRB – Norme Tecniche di Attuazione

P1 – Planimetria sintetica del piano rappresentativa delle fasce marginali dei comuni contermini – (1:25000)

P2a – Piano regolatore generale esteso all'intero territorio con le prescrizioni per le aree esterne al perimetro del centro abitato – fg1 – OVEST (1:5000)

P2b - Piano regolatore generale esteso all'intero territorio con le prescrizioni per le aree esterne al perimetro del centro abitato – fg2 – EST (1:5000)

P3 – legenda

P3 – sviluppo del piano regolatore generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi – fg 1 - CRUSINALLO VERTA BRUGHIERE (1:2000)

P3 – sviluppo del piano regolatore generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi – fg 2 – CANOVA SASSO GAMBELLO (1:2000)

P3 – sviluppo del piano regolatore generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi – fg 3 – OMEGNA CENTRO CIREGGIO BAGNELLA (1:2000)

P3 – sviluppo del piano regolatore generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi – fg 4 – BORCA AGRANO (1:2000)

P4 – sviluppi del piano regolatore generale relativi ai nuclei di antica formazione (1:1000)

P5 – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sovrapposta alle destinazioni d'uso del P.R.G.C. – fg 1 - CRUSINALLO VERTA BRUGHIERE (1:2000)

P5 – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sovrapposta alle destinazioni d'uso del P.R.G.C. – fg 2 - CANOVA SASSO GAMBELLO (1:2000)

P5 – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sovrapposta alle destinazioni d'uso del P.R.G.C. – fg 3 - OMEGNA CENTRO CIREGGIO BAGNELLA (1:2000)

P5 – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sovrapposta alle destinazioni d'uso del P.R.G.C. – fg 4 - BORCA AGRANO (1:2000)

c) allegati tecnici del piano

AT1a – uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali – fg 1- (1:5000)

AT1b - uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali – fg 2- (1:5000)

AT2a – stato di fatto degli insediamenti dei vincoli e delle principali opere di urbanizzazione – fg.1 (1:5000)

AT22 – stato di fatto degli insediamenti dei vincoli e delle principali opere di urbanizzazione – fg.2 (1:5000)

d) elaborati della zonizzazione acustica

Relazione tecnica

Tavola n.1 – Fg1 - Fg2 – Fg3 – Fg4 – 1:2000

e) elaborati dell'analisi geologica

f) elaborati del RIR

Elaborato tecnico rischio incidente rilevante

Tav.RIR 01 – analisi degli elementi di vulnerabilità territoriale di tipo areale – (1:10000)

Tav. RIR 01a – analisi degli elementi di vulnerabilità territoriale di tipo puntuale – (1:10000)

Tav. RIR 2 – analisi degli elementi di vulnerabilità ambientale - (1:20000)

Tav. RIR 2a – analisi degli elementi di vulnerabilità ambientale: permeabilità dei suoli (1:20000)

Tav. RIR 3 – individuazione attività produttive e pianificazione - (1:10000)

Tav. RIR 03a – tavola di sintesi: vulnerabilità territoriale e pianificazione - (1:10000)

Tav. P3 – sovrapposizione aree di danno ed aree di esclusione agli elementi territoriali esistenti rappresentata sulla tavola di PRG – fg 1 -CRUSINALLO VERTA BRUGHIERE – (1:2000)

Tav. P3 – sovrapposizione aree di danno ed aree di esclusione agli elementi territoriali esistenti rappresentata sulla tavola di PRG – fg2 - OMEGNA CENTRO CIREGGIO BAGNELLA (1:2000)

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

## ART. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE

### 1) Area edificabile

È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa è rappresentata dall'area totale del lotto con esclusione di:

- a) Porzione che, per vincolo di legge o dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso pubblico (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.)
- b) Superfici coperte da edifici esistenti sul lotto e di cui non si prevede la demolizione
- c) Porzioni di area la cui edificabilità è stata utilizzata per precedenti interventi edificatori

### 2) Edificio o fabbricato residenziale

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua cubatura) ad uso d'abitazione

### 3) Fascia di rispetto stradale

È la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale non è consentita l'edificazione.

In tale fascia sono ammesse le opere di servizio della strada, le infrastrutture di urbanizzazione, i canali, le aree di sosta, le opere di sostegno di terreni o manufatti stradali nonché:

- Le aree dei distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- Le cabine di distribuzione elettrica, gas e per le telecomunicazioni, ecc.

#### 4) Piani fuori terra

È il numero totale dei piani interamente fuori terra conteggiati sul prospetto più alto dell'edificio.

#### 5) Stanza o vano utile

Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, i sottotetti abitabili, le cucine e gli spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq 9) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza di mt 2,70 dal pavimento (salvo valori minori in edifici preesistenti già precedentemente classificate quali stanza o vano utile).

#### 6) Vani accessori

Accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinate ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere catalogate stanze.

#### 7) Fabbricato accessorio

Sono fabbricati non abitabili al servizio di fabbricati residenziali dotati di accesso indipendente dall'edificio principale.

#### 8) Parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

#### 9) Destinazione d'uso degli edifici

È unicamente quella catastale o regolarmente autorizzata indipendentemente da usi diversi non autorizzati che nel frattempo hanno interessato l'immobile in oggetto.  
Per gli edifici non a catasto, la destinazione è quella risultante da atti comunali.

#### 10) Confine stradale

Si intende il limite esterno della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili).

#### 11) Opere interne

Sono tali le opere che non comportino modifica alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non portanti o di parti di esse.

#### 12) Riconoscimento di costruzione esistente

Costituiscono costruzione esistente i manufatti chiusi su tre lati o per almeno il 75% del perimetro, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, strutture di tetto e manto di copertura; con esclusione di baracche, tettoie e portici assenti con autorizzazioni ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77.

#### 13) Edificio esistente

Un edificio per essere riconosciuto come esistente deve essere iscritto a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sé motivi di disconoscimento dell'esistenza; occorre tuttavia che esistano porzioni di muro perimetrali da cui si leggano i piani di imposta della copertura medesima e l'ingombro planimetrico originario dell'edificio.

#### 14) Locali soppalcati

L'introduzione di soppalature dovrà tenere conto dei seguenti rapporti minimi:

- La superficie del soppalco non deve essere superiore ai 2/3 della superficie del locale;
- L'altezza media del vano ove è collocato il soppalco deve essere di ml 5.00 minimi;
- L'altezza minima della parte sottostante il soppalco non deve risultare inferiore a ml 2,20.

Quanto sopra esplicitato si applica sempre che non risulti in contrasto con specifiche prescrizioni di leggi di settore.

### ART. 3 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

*Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto contenuto al Titolo III articoli da 13 a 27 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 20 del 30.3.2016.*

*Ai soli fini di semplificarne la consultazione, si riporta di seguito il testo delle definizioni contenute nel Regolamento con riferimento soltanto al parametro e alla relativa sigla di riferimento ed omettendo il riferimento di articolo al fine di evitare confusione con l'articolato delle presenti norme.*

*A questi sono aggiunti, con il medesimo valore prescrittivo, altri parametri o specificazioni richiamati negli articoli delle presenti NTA.*

#### PARAMETRI EDILIZI:

##### **Superficie utile lorda (Sul)**

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto 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, così come definiti al comma 3 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, ai vani scala e ai vani degli ascensori;
- d) Ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) Agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni delle dimensioni massime consentite dallo strumento urbanistico locale (specificate nel successivo art. 12) adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) Ai locali cantina, (dei piani interrati e seminterrati); **ai locali sottotetto** per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura, inteso quale elemento strutturale di copertura;
- g) Ai cavedi.

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



La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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 mt dal filo di fabbricazione.

### **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 sulla superficie fondiaria.

### **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], 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 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile – compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda con esclusione dei volumi tecnici.

Per volume tecnico si intende quello spazio posto nel sottotetto con altezza minima superiore a mt 1,80 e con altezza media non superiore a mt 2,40 misurata con le modalità dell'art. 36 del Regolamento Edilizio e della superficie massima di mq 15, destinato solo ed esclusivamente a spazio per i macchinari degli impianti di riscaldamento, refrigerazione e per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

La quota di imposta della struttura delle coperture inclinate, che determina la sagoma dei sottotetti, non potrà essere superiore a cm. 40 misurata all'interno del sottotetto, dall'estradosso del solaio orizzontale (al netto dei sottofondi, coibentazioni e pavimenti) all'intradosso della struttura di copertura (sottotrave).

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 di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18 del regolamento Edilizio Comunale), 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, funzionali all'immobile, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne.

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

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m.), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del presente articolo.

### **Volume delle costruzioni (V)**

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], 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 agibile o computabile ai fini della determinazione della SUL compreso, l'altezza di cui al comma precedente è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura intesa come elemento strutturale 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 al comma 6 dell'articolo "altezza dei fronti della costruzione".

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

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

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

La distanza tra:

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

**Dpf = Distanza tra pareti finestrate**

È la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia dotata di aperture. (Vedi criteri esemplificativi in appendice)

Nel computo dei parametri edilizi del presente articolo trova applicazione l'art. 8 c.1 della L.R. 28.5.2007 n°13. L'applicazione della "franchigia" indicata nel citato articolo può avvenire solo previa presentazione di idonea documentazione prevista dalla vigente normativa in materia a firma di tecnico abilitato.

Non trova applicazione il suddetto articolo nel caso dei parametri D, Dc, Dpf, relativamente alle Nuove Costruzioni (NC) così come definite dal successivo art. 12.

## **PARAMETRI URBANISTICI:**

**Superficie territoriale (St)**

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

**Superficie fondiaria (Sf)**

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

### **Indice di densità edilizia territoriale (It)**

L'indice di densità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

### **Indice di densità edilizia fondiaria (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  $[m^3]/[m^2]$ .

**IR** = Indice di riutilizzazione:

È il rapporto tra la superficie utile lorda ammessa a seguito di intervento di riuso (ex art. 26 delle N.A) e superficie utile lorda preesistente.

**SM** = Superficie minima:

È la superficie minima costituente l'unità immobiliare residenziale pari a mq 28 per monocalci e mq 38 per bilocali.

### **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 computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda – 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, nonché gli eventuali soppalchi.

Dal computo dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello delle falde inclinate delle coperture.

Nelle allegate schede di area ove si fa riferimento al numero dei piani trova applicazione la presente definizione, specificando che l'altezza del piano agibile è quella minima consentita dalla legge in relazione alla specifica destinazione d'uso in progetto.

### **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati  $[m^2]$ , è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18 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; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

### **Indice di utilizzazione fondiaria (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  $[m^2]/[m^2]$ .

### **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Su/ST$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

### **Art. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI**

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri edilizi, integrati dal parametro urbanistico  $I_f$ , si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

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

La determinazione della superficie delle aree a cui applicare i parametri previsti per le diverse zone avverrà d'ufficio da parte dell'U.T.C. o potrà essere accertata in base a presentazione da parte degli aventi titolo di certificazione catastale e/o di frazionamento.

## **CAPO II – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **ART. 5 - GENERALITÀ**

Fatte salve le prescrizioni sopravvenienti relative alla definizione dei diversi tipi di intervento, essi sono elencati negli articoli seguenti secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.

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

**a)** Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- Alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture;
- Deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali;
- Eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- Le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

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

- Sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito;
- Eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

Per quanto eventualmente non previsto agli articoli seguenti, si farà ricorso alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/sg/urb del 27.4.1984.

Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

### **ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

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

Esse riguardano:

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

#### **ART.7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

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

Esse riguardano:

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

#### **ART. 8 RESTAURO (RC1)**

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

Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro (**RC1**) riguardano:

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

#### **ART. 9 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)**

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

Gli interventi di risanamento conservativo (**RC2**) riguardano:

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

#### **ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ai sensi della Circolare Presidente Giunta Regionale n° 5/sg/urb del 27 aprile 1984 gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) comprendono RE di tipo A e di tipo B; sulla tavola P4 sono indicati cartograficamente gli edifici che possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione.

Laddove nel testo delle norme di attuazione viene indicato il tipo di intervento RE, devono intendersi ammessi REA e REB.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia **RE di tipo A** riguardano:

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

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia **RE di tipo B** riguardano:

- Il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;
- Limitati incrementi volumetrici, contenuti nel 5% del volume preesistente, necessari alla realizzazione di servizi igienico-sanitari e spazi distributivi verticali e orizzontali, nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici con una superficie utile lorda massima di mq 15 (REB+A5%) nel rispetto degli esempi tipologici successivamente illustrati nelle presenti norme, se del caso integrati con eventuali ulteriori schemi operativi che potranno essere predisposti dall'A.C., con l'obiettivo di promuovere un efficace recupero degli immobili esistenti garantendo la salvaguardia, la valorizzazione ed il rispetto dei caratteri di pregio del contesto urbano;
- Limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di ml 1.00 finalizzati unicamente all'adeguamento delle altezze minime abitabili dell'ultimo piano degli edifici limitatamente alle aree delimitate come Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE di tipo C riguardano:

- la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto della stessa sagoma, altezza e volumetria preesistente.

#### **ART. 11 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)**

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

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



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

#### **ART. 12 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi corpi di fabbrica privi di carattere di continuità con quelli preesistenti.

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

- Autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in contiguità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq 25 cadauna di superficie netta ed altezza massima di mt 2,40 all'intradosso (valore medio per copertura inclinata), ovvero spazi coperti esterni al corpo principale adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli con una superficie coperta massima di mq 50;
- Depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq 15 ed altezza massima di mt 2,40 all'intradosso (valore medio per copertura inclinata);
- Volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati "in franchigia" dovranno rispettare i parametri previsti dal successivo articolo 21. La loro eventuale realizzazione al di fuori del lotto sul quale insiste il fabbricato principale, purché in area AER, è ammissibile subordinatamente alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale e comunque entro una distanza di 150 m dal medesimo.

#### **ART. 13 - DEMOLIZIONI (D)**

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di una nuova costruzione si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di concessione. In tal caso, sulla base del risultato finale progettato, potrà configurarsi un intervento di REC così come indicato nell'art. 10 ovvero di NC come indicato nell'art. 12.

È altresì da intendersi quale intervento di NC così come indicato nell'art. 12 quello composto dalla totale demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di un nuovo fabbricato con una sagoma, una volumetria, una altezza ed una collocazione all'interno del lotto di proprietà diversa dall'esistente.

Sui fabbricati minori in centro storico e nei nuclei di antica formazione per i quali è prevista la demolizione, fermo restando il divieto di recuperarli a qualsiasi uso diverso dall'esistente, sono da ritenersi ammissibili, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio, eventuali opere di ricondizionamento formale tese ad attenuarne l'incongruenza rispetto al contesto, quali ad esempio: rifacimento dei paramenti esterni, sostituzione dei serramenti, riconfigurazione delle coperture e altri interventi da valutarsi caso per caso.

#### **ART.14 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)**

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

- Residenza e accessori della residenza;
- Attività agricole e residenza rurale;
- Residenza temporanea;
- Attività produttive artigianali e industriali;
- Attività terziarie commerciali;
- Attività terziarie direzionali;
- Attività turistico-ricettive;
- Servizi sociali e attrezzature pubbliche.

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

#### **ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

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

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo se riguardano interventi edilizi con una volumetria superiore a 1.000 mc, tenuto conto che tale soglia non potrà risultare da frazionamenti eseguiti successivamente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.

#### **ART. 16 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO**

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

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

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

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

#### **ART. 17 - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI**

Nell'esecuzione di tipi di intervento elencati ai precedenti articoli sono da osservare le seguenti prescrizioni relative ad elementi costruttivi e tipologici particolari:

a) Recinzioni:

Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione; si fa rimando all'articolo 128 del Regolamento Edilizio Comunale, con le seguenti ulteriori disposizioni:

- Nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuove recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, sentita la Commissione Edilizia, si potrà derogare a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate;
- Gli arretramenti delle recinzioni dalle strade sono indicati nel prospetto contenuto nell'articolo delle presenti norme relativo alle strade; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati in modo da dimostrare adeguate condizioni di visibilità nelle manovre di immissione sulle strade pubbliche.
- Negli incroci stradali, sentita la Commissione Edilizia, potranno essere richiesti arretramenti maggiori rispetto ai minimi indicati;
- Nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura e comunque originarie con recinzioni del tipo in cordolo di cls. e barriera in ferro;
- Nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno con altezza media superiore a mt 1,50, la recinzione può essere collocata sulla testata del muro;
- In attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G. nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie del tipo previsto per le aree agricole.

b) Muri di contenimento:

Si fa rimando all'articolo 117 del Regolamento Edilizio Comunale.

c) Pannelli solari e fotovoltaici

- in ottemperanza ai disposti normativi in materia di contenimento energetico e utilizzo di fonte energetiche rinnovabili imposto dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale, è consentita l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici, sentita la Commissione Igienico Edilizia, con la prescrizione che nel centro storico e nei nuclei di antica formazione siano collocati sulla copertura dell'edificio e si integrino con essa. La richiesta va supportata da specifica documentazione tecnica a firma di professionisti abilitati in materia.
- Nel caso di richieste di installazione di apparecchiature tecnologiche finalizzate alla produzione di energia rinnovabile non per il soddisfacimento del mero fabbisogno domestico ma per la sua commercializzazione, essa potrà avvenire solo in aree a specifica destinazione produttiva. Fatte salve eventuali prescrizioni dettate da enti superiori preposti alla tutela dei vincoli ambientali e paesistici.

Relativamente agli edifici esistenti ed alle nuove costruzioni trovano applicazione tutte le normative vigenti in materia di contenimento energetico e di risanamento e tutela della qualità dell'aria.

Deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate solo nel caso di opere pubbliche e se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni ed in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 41/quarter della Legge n° 1150/42 e s.m.i.

## CAPO III – USI DEL SUOLO

### Art. 18 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Il P.R.G. indica per ciascuna parte del territorio le destinazioni d'uso non ammesse e quelle proprie e compatibili, secondo il seguente elenco:

#### a) USI PUBBLICI:

##### Destinazioni proprie:

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

##### Destinazioni compatibili:

- Attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio agli utenti.

#### b) USI RESIDENZIALI:

##### Destinazioni proprie:

- Residenza stabile;
- Residenza stagionale.

##### Destinazioni compatibili:

- Commercio al dettaglio (limitatamente alle tipologie di unità di vicinato come definite dalla L.R. 19.10.1999 n. 28 per una superficie di vendita massima di 250 mq);
- Attrezzature terziarie;
- Artigianato di servizio;
- Autorimesse pubbliche e private;
- Uffici pubblici e privati;
- Esercizi pubblici e ristoranti;
- Attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero;
- Servizi pubblici;
- Uffici e sedi di attività creditizie e assicurative;
- Attrezzature ricettive;
- Farmacie, ambulatori medici, studi professionali;
- Artigianato di produzione (manifatturiero) qualora risultino rispettate tutte le seguenti limitazioni:
  - °Rispettino i limiti previsti dalle leggi e dai regolamenti nel settore di protezione ambientale relativi all'area oggetto di insediamento;
  - °Presentino un numero di addetti non superiore a tre unità;
  - °Necessitino di una superficie lorda di pavimento destinata all'attività (laboratorio + magazzino) non superiore ai 200 mq e che possano essere svolte in unità immobiliari che presentino caratteristiche residenziali;
  - °Non rientrino tra le industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. pubblicato con Decreto del Ministero della Sanità 5.9.1994 ed eventuali successivi aggiornamenti;

c) USI PRODUTTIVI:

Destinazioni proprie:

- Industrie;
- Laboratori artigianali.

Destinazioni compatibili:

- Uffici connessi alle attività produttive;
- Depositi e magazzini;
- Esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini;
- Laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive;
- Officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- Servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione);
- Centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso;
- Residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive;
- Attività ricreative con superficie superiore a mq 400.
- Commercio al dettaglio - tipologie di unità di vicinato come definite dalla L.R. 19.10.1999 n. 28 per una superficie di vendita massima di 250 mq);
- Attività commerciali al dettaglio di tipo extralimentare così come previsto dall'art. 7 e 8 dell'allegato "B" alla DCR n.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. con superficie di vendita, così come definita dall'art.5 della medesima legge, superiore a mq 250 e fino a mq 900, nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 41bis e nelle aree di programmazione commerciale così come individuate in cartografia di Piano.
- Studi medici con spazi destinati alla riabilitazione e studi veterinari con spazi destinati alla degenza aventi, in entrambi i casi, superficie superiore ai 200 mq

d) USI TERZIARI nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 41bis:

Destinazioni proprie:

- Terziario direzionale;
- Terziario commerciale nelle aree individuate in cartografia di PRG con specifica destinazione e nel rispetto dei limiti previsti nella tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo approvata con D.C.C. n. 99 del 9.11.2011 e s.m.i.;
- Servizi di interesse collettivo.

Destinazioni compatibili:

- Uffici pubblici e privati;
- Funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche,terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo;
- Commercio all'ingrosso;
- Servizi pubblici;
- Attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone;
- Depositi;
- Locali di ristoro;
- Distributori di carburante.

e) USI TURISTICO-RICETTIVI

Destinazioni proprie

- Attività turistico-ricettive e di ospitalità;
- Servizi connessi e collegati direttamente con la funzione ricettiva.

#### Destinazioni compatibili

- Impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative connesse con la funzione ricettiva
- Commercio al dettaglio (limitatamente alle tipologie di unità di vicinato come definite dalla L.R. 19.10.1999 n. 28 per una superficie di vendita massima di 250 mq);

#### f) USI AGRICOLI

#### Destinazioni proprie:

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

#### Destinazioni compatibili:

- Residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche.

Ai fini delle definizioni di cui al DM 2.4.1968 n° 1444 e della loro utilizzazione nella definizione di normative nazionali e regionali, si definiscono in zona A le aree di cui all'art. 33 (Centro Storico) e all'art. 34 (N.A.F.) ed in zona B le aree di cui all'art. 21 (A.E.R.).

### **ART. 19 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente art.18.

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

In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli Enti Pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale che contempra le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune. Dopo la decadenza del vincolo espropriativo per il decorso dei termini di cui all'articolo 9 del DPR 327/2001, trova applicazione la disciplina dell'articolo 9 del DPR 380/2001, che con riferimento alla nuova costruzione è applicabile esclusivamente per le attività agricole.

Indipendentemente da quanto riportato sulle tavole di progetto, l'area classificata a parcheggio pubblico in fregio alla stazione ferroviaria deve ritenersi a tutti gli effetti appartenente al demanio ferroviario; la possibilità di una sua utilizzazione per sosta autoveicoli dovrà essere regolamentata da una specifica convenzione che stabilisce tempi, forme e modi d'uso. Indipendentemente da quanto riportato sulle tavole di progetto, l'area classificata a parcheggio pubblico in fregio alla stazione ferroviaria deve ritenersi a tutti gli effetti appartenente al demanio ferroviario; la possibilità di una sua utilizzazione per sosta autoveicoli dovrà essere regolamentata da una specifica convenzione che stabilisce tempi, forme e modi d'uso.

#### Le destinazioni specifiche previste sono:

##### a) Per gli insediamenti residenziali:

- Aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- Aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:
  - $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$  (o pari a maggiore preesistente)

- $H = 12,00$  ml o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)
- Aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano, per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro, sono da rispettare i seguenti parametri:
  - $R_c = 0,10$  mq/mq per locali accessori (chioschi, locali servizio, magazzini)
  - $0,50$  mq/ mq per impianti sportivi
  - $H = 10,00$  per le attrezzature sportive
  - $3,50$  ml per gli interventi edilizi per i servizi
- Aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

**b) Per gli insediamenti produttivi:**

- La dotazione di aree per attrezzature, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- Per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

**c) Per gli insediamenti direzionali e commerciali:**

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
- Nei casi di intervento all'interno dei Centri Storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- Per le destinazioni commerciali al dettaglio aventi superfici di vendita uguali o superiori ai 400 mq, devono essere applicati gli standard per parcheggi pubblici o ad uso pubblico calcolati secondo i parametri della tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., se superiori a quelli indicati ai punti precedenti del presente paragrafo, con riferimento anche alla specifica disciplina contenuta nel successivo art. 41bis;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, fatto salvo il rispetto della Legge 122/89, ad eccezione di quanto determinato per le destinazioni commerciali secondo i criteri di cui al punto precedente, che debbono obbligatoriamente essere destinate a parcheggio.

In sede di richiesta di istanza di permesso di costruire e o di approvazione di un SUE, la Giunta Comunale per il miglioramento della viabilità locale, si riserva di chiedere idonee soluzioni, a carico del soggetto attuatore, in rapporto al traffico veicolare indotto dalle attività da insediarsi.

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

- Di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
- Nel caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento e/o sopraelevazione, ovvero nel caso di standard per servizi sociali ed attrezzature richiesti all'interno delle specifiche schede di area o in ambito di PCC, qualora tali aree siano giudicate dalla Giunta Comunale, con apposito provvedimento, il reperimento entro l'area di proprietà sarà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml 200 oppure, a giudizio della Giunta Comunale, sarà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con

apposita deliberazione. Tale specifica disciplina trova applicazione anche per la verifica degli standard connessi ad interventi con destinazione ad esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande.

- Nelle aree destinate a parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, quando ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità e che risulti ratificato mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Nel caso di modifica delle destinazioni d'uso proprie, se ammesse, dovranno essere rispettati gli standard previsti per la nuova destinazione d'uso acquisita.

Nelle aree soggette a S.U.E. viene determinato, mediante apposita scheda di area, il dimensionamento minimo e la destinazione delle aree da destinare ad usi pubblici. E' facoltà della Giunta Comunale decidere una diversa destinazione d'uso.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Nelle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico normate dal presente articolo ricadenti nelle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del Dlgs 334/1999 e smei, sono vietate attività all'aperto di pubblico spettacolo, ricreative, sportive, culturali che consentano l'affollamento di più di 100 persone. (categoria territoriale B5 DM 9/5/2001).

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegato ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:**

- ⑩ Nell'ambito delle funzioni sociali e assistenziali dell'edificio esistente, sono contemplati anche gli usi residenziali per l'ospitalità temporanea di soggetti deboli e in condizioni di emergenza abitativa, fermo restando il rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie.

#### **ART. 20 – AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI**

Si tratta delle aree destinate a:

- Cimiteri
- Impianti di depurazione dei rifiuti liquidi;
- Pozzi, captazioni ed impianti idrici;
- Centrali e stazioni per la produzione, la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia;
- Impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni;
- *Costruzioni per ricovero automezzi connessi alle attività in essere o previste o comunque destinate ad un servizio pubblico con un Rc = 30%. Tutte le attività insediate saranno ammesse solo in presenza di favorevole verifica in ordine alla nocività e/o alla molestia che potrà essere procurata agli insediamenti limitrofi.*

Il P.R.G. individua le aree destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate, ricorrendo a specifiche varianti al P.R.G.C., salvo quelle connesse a minime opere di infrastrutturazione di rete, anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli per esse istituiti; i parametri edilizi da applicare sono quel-



li propri delle leggi di settore vigenti e non potranno comunque superare quelli specifici dell'area entro cui sarà localizzato l'impianto.

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

Negli impianti tecnologici esistenti non è ammessa per le sole aziende classificate quali "seveso" (ovvero soggette ai disposti di cui agli artt. 6-7-8 D.lgs 17 agosto 1999 n. 334 e smei) la possibilità di realizzare all'interno dell'azienda attività o servizi che seppur connessi all'attività prevedano l'affluenza di pubblico esterno (quali ad esempio sportelli e uffici aperti al pubblico).

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **ART. 21 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)**

Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea.

##### Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

##### Destinazioni d'uso non ammesse:

- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non nocive o moleste a giudizio della competente autorità);
- Centri commerciali e/o direzionali;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici;

##### Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

##### Parametri:

Rc = 40% o pari a maggiore preesistente

H = 10,50 ml o pari a maggiore preesistente

V = pari all'esistente con un incremento massimo di:

+ 30% per edifici inferiori a 500 mc

+ 20% per edifici superiori a 500 mc

+ 10% per edifici plurifamiliari a schiera o fino a tre piani fuori terra

+ 5% per edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)

In tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento del volume esistente è stabilito in 150 mc per edificio.

È ammesso, solo per adeguamenti igienico-funzionali, l'incremento fino a 25 mq di Sul o di 75 mc di V per ciascuna unità immobiliare non inferiore a 38 mq se preesistente alla data di entrata in vigore del presente PRG (esclusi quelle presenti in edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra), nei casi in cui l'applicazione dei valori percentuali sopraindicati determini Sul o V inferiori.

D = a norma di Codice Civile, ivi compresa l'edificazione in aderenza;

Dpf = secondo DM 2.4.1968 n° 1444

Dc = a norma di Codice Civile, ivi compresa l'edificazione sul confine, anche in aderenza; sono ammessi accordi tra i confinanti mediante atto trascritto da prodursi all'Amministrazione, per una diversa ripartizione del parametro inderogabile "Dpf".  
Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

#### Disposizioni particolari:

Nelle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del Dlgs 334/1999 e smei, i parametri di incremento volumetrico previsti al comma precedente, così come quelli aggiuntivi previsti dalla LR 20/2009 e smei, sono consentiti solo se, in sede di rilascio del titolo abilitativo venga analiticamente accertato il limite massimo non superabile dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq (la volumetria di calcolo è data dalla sommatoria della volumetria esistente e quella in ampliamento). E' comunque ammesso, solo per adeguamenti igienico-funzionali, l'incremento fino a 25 mq di Sul o di 75 mc di V per ciascuna unità immobiliare non inferiore a 38 mq se preesistente alla data di entrata in vigore del presente PRG (escluso per quelle presenti in edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra).

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

Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.

Nel caso di edifici bifamiliari tali incrementi sono cumulabili tra le diverse unità immobiliari, mediante convenzionamento con i rispettivi proprietari, con la realizzazione anche di una nuova unità abitativa.

Le richieste di concessione di incremento volumetrico dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G.I non si sia già utilizzato un incremento volumetrico una tantum. Sarà comunque permesso un incremento volumetrico una tantum pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato in precedenza.

Gli immobili ricadenti in AER individuati con apposita simbologia in quanto adibiti o da adibire a circolo ricreativo, e/o servizi di ristorazione in forma di esercizio pubblico e/o centri per attività socio-culturali, potranno essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni d'uso seguenti:

- Terziario commerciale
- Servizi di interesse collettivo
- Servizi pubblici
- Locali di ristoro
- Abitazione del titolare o gestore nel limite di mq 150 di Sul
- Strutture ricettive
- Attrezzature socio-culturali.

Nel caso delle utilizzazioni indicate al comma precedente sono da osservare i parametri seguenti:

- Rc = 50% o pari a maggiore preesistente
- H = 10,50 ml
- V = pari all'esistente con un incremento massimo una tantum del 50%
- Per gli altri parametri vale quanto stabilito al presente articolo

Gli interventi sulle aree di cui al comma precedente sono soggetti a concessione convenzionata.

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

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegare ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

**Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:**

⑤ L'edificio esistente è individuato ai sensi dell'articolo 3 della LR 16/18; gli eventuali interventi di ricostruzione e di ampliamento, oltre a rispettare le pertinenti disposizioni degli articoli 4 e 5 della legge medesima, non devono ridurre ulteriormente la distanza minima esistente dalla strada e, ove eccedenti il limite dell'area urbanistica AER, per una fascia non superiore ai 10 m e comunque all'interno dell'ambito di classe geologica IIa, devono essere supportati da approfondite valutazioni geologiche specificamente riferite al rapporto tra le opere in progetto e la stabilità del versante.

Vista la presenza di una porzione di versante acclive immediatamente a tergo del fabbricato esistente dovranno essere limitati il più possibile i movimenti terra sia per la realizzazione delle parti in ampliamento che per la realizzazione della viabilità interna all'area necessaria al raggiungimento di eventuali nuovi fabbricati.

⑨ *Stralciata in sede di Progetto Definitivo della Variante Parziale n.32 al PRG*

⑫ *Stralciata in sede di Progetto Definitivo della Variante Parziale n.32 al PRG*

⑬ Al fine di ricavare un'area a parcheggio pubblico in fregio alla Via Comoli, è consentita la traslazione verso monte del lotto fondiario, a parità di superficie e di capacità edificatoria, in misura pari alla profondità dell'area dismessa verso strada e comunque non eccedente i 10 ml. L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato disciplinante l'attuazione dell'area per standard.

**ART. 22 – AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN REGIME DI CONCESSIONE SEMPLICE (A.C.R.)**

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

**Destinazioni d'uso proprie o compatibili:**

Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

**Destinazioni d'uso non ammesse:**

- Industrie
- Laboratori artigianali di produzione
- Centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- Centri commerciali e/o direzionali

- Costruzioni per allevamenti zootecnici

Tipi di interventi ammessi

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

Parametri:

Per ogni singola area resa edificabile dalla variante n.26 è stato definito il volume massimo ammissibile, da tale valore indicato in cartografia vanno dedotti eventuali volumi di edificazioni esistenti con qualunque destinazione d'uso e dimensione.

Nelle tavole di piano sono identificate con specifica simbologia (◆) le aree A.C.R. per le quali il rilascio del titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 c.4 della LR 56/1977 e smi) è subordinato alla sottoscrizione di un atto notarile convenzionale, registrato e trascritto a cura e spesa del proponente, al quale va allegato il progetto definitivo per l'esecuzione delle indicate opere di urbanizzazione primaria che, congiuntamente all'area, vengono cedute gratuitamente al Comune, integrato dalla polizza fidejussoria.

Di seguito si riportano i terreni interessati dal permesso di costruire convenzionato con le relative prescrizioni oggetto del permesso di costruire convenzionato:

N	Localizzazione cartografica <sup>1</sup>	Volume massimo edificabile	Destinazione uso e superficie minima
V	Tav. P3 fg. 4 Fg.30/M.705-715p-620	Mc 650	Aree per spazi pubblici o di uso pubblico per il gioco e lo sport Mq 300
XXIV	Tav. P3 Fg.3 Fg. 17 / M. 764	Mc 450	Parcheggio Pubblico o di uso pubblico Mq 150
27	Tav. P3 Fg.1 Fg. 13 / M. 120p	Mc 650	Parcheggio pubblico o di uso pubblico Mq 300
50/51/O	Tav. P3 Fg.1 Fg. 13 M.353-720p-928	Mc 450	Percorso pedonale pubblico o di uso pubblico larghezza minima mt1,50 lungo confine di proprietà di collegamento tra la via Carcallo e i sentieri verso Mottarone
77	Tav. P3 fg 3 Fg.17 M.901p	Mc 450	Parcheggio pubblico o di uso pubblico Mq 150
B	Tav. P3 Fg.1 Fg.6 M.1427-434	Mc 650	Parcheggio pubblico o di uso pubblico Mq 300

If = 0,50 mc/mq

Rc = 30%

H = 7,50 ml

D = 7,50 ml

Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444

Dc = 5,00 ml

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32

Disposizioni particolari:

1 Per l'individuazione della corretta localizzazione dell'area edificabile si deve fare riferimento Negli ambiti esclusivamente a quanto riportato sulle tavole grafiche di PRG (serie P3) gli estremi catastali sono indicativi.

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

In caso di destinazioni di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 19 punto c).

Nelle aree di cui al presente articolo, già edificate, è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.

L'area prevista con la variante n°17 in località S. Fermo individuata al NCT al FG. 1 mappale 668 parte, dovrà rispettare il limite di altezza di metri 4,50 rispetto al punto più basso della strada che delimita il lotto verso nord, al fine di salvaguardare la prospettiva visuale del santuario di S. Fermo.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

In ciascuno degli ambiti contraddistinti nella Tavola P3 di PRG con asterisco (introdotti con la Variante Parziale n. 30) è consentita, l'edificazione di 350 mc a destinazione residenziale; nell'ambito contraddistinto con doppio asterisco (introdotta con la Variante Parziale n. 32) è consentita, l'edificazione di 420 mc a destinazione residenziale. Tali interventi sono attuabili nel rispetto di:

Rc = 30%

H = 7,50 ml

D = 7,50 ml

Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444

Dc = 5,00 ml

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32

In tali aree gli interventi di nuova costruzione sono singolarmente abilitati con permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:

1) corrispondere al comune le somme relative a:

- monetizzazione degli standard urbanistici in ragione di 25 mq **ogni 90 mc di volume** per abitante/stanza,
- contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale.

2) attuare le seguenti misure minime di sostenibilità ambientale:

- invarianza idraulica: il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche;
- risparmio dei consumi idrici: devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile;
- contenimento dei consumi energetici: fermi restando gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio, degli impianti e degli approvvigionamenti da fonti rinnovabili, viene richiesto l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o con lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza;
- contenimento dell'inquinamento luminoso: si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;

- contenimento dell'inquinamento acustico: rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; rispetto delle prescrizioni del PCA;
- si deve prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti, verificando che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi che possono vegetare e insediarsi sul posto, di specie alloctone esotiche. Si vedano a questo proposito le DD.GG.RR. n.46-5100 del 18/12/2012 e n.23-2975 del 29/02/2016, e le *Linee guida per la gestione e il controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti di terra e interventi di recupero e ripristino ambientale*, approvate con DGR n.33-5174 del 12/06/2017. Per eventuali ripristini e messa a dimora di "arredo verde", si suggerisce il ricorso di essenze arbustive ed arboree che, oltre ad una documentata provenienza locale, si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna e avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità.

**Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:**

- ⑥ All'interno dell'ambito perimetrato, è consentita una edificabilità massima complessiva di mc 1.200, nel rispetto di:
- Rc = 40%
- H = 7,50 ml
- Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444
- Dc = 5,00 ml
- Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32
- Distanza dall'area a parcheggio pubblico = 3,00 ml
- L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:
- 1) dismettere, o assoggettare, l'area a parcheggio interna al perimetro; è sempre fatta salva la facoltà di monetizzazione degli standard subordinatamente all'assenso del Comune, in ragione di 25 mq ogni 90 mc di volume;
  - 2) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.32, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;
  - 3) attuare le misure minime di sostenibilità ambientale prescritte dal presente articolo per i lotti di completamento individuati con asterisco.
- ⑪ All'interno dell'ambito perimetrato, è consentita una edificabilità massima complessiva di mc 700, nel rispetto di:
- Rc = 30%
- H = 7,50 ml
- Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444
- Dc = 5,00 ml
- Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32
- L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:
- 1) dismettere gli standard urbanistici in ragione di 25 mq ogni 90 mc di volume da reperirsi all'interno dell'area di proprietà destinata in PRG a usi pubblici; in relazione al più opportuno posizionamento dell'area per standard, è ammessa l'eventuale traslazione, a parità di superficie, del lotto fondiario indicato in cartografia; è sempre fatta salva la facoltà di monetizzazione degli standard subordinatamente all'assenso del Comune;
  - 2) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria assegnata dalla Variante Parziale n.32, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;
  - 3) attuare le misure minime di sostenibilità ambientale prescritte dal presente articolo per i lotti di completamento individuati con asterisco.

- ⑫ All'interno dell'ambito perimetrato, è consentita la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa per un volume massimo di mc 600, nel rispetto di:  
Rc = 40% dell'area classificata come ACR che, a parità di superficie, può essere ricollocata nell'ambito della proprietà;  
H = 7,50 ml con il vincolo che il punto più alto dell'edificio non ecceda la quota altimetrica più elevata dell'ambito di proprietà, al fine di non arrecare alcuna riduzione al godimento delle visuali panoramiche delle proprietà confinanti verso monte;  
Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444  
Dc = 5,00 ml  
Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32  
L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:
- 1) realizzare, a propria cura e spese, idoneo collegamento con la viabilità veicolare e tutti i necessari allacciamenti alle reti infrastrutturali;
  - 2) reperire e dismettere le aree per standard urbanistici in ragione di 25 mq ogni 90 mc di volume; qualora non sia possibile collocare tali aree in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica, ne è consentita la monetizzazione;
  - 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria assegnata dalla Variante Parziale n.32, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;
  - 4) attuare le misure minime di sostenibilità ambientale prescritte dal presente articolo per i lotti di completamento individuati con asterisco.
  - 5) Limitare il più possibile i movimenti terra adeguando le opere in progetto alla morfologia del versante
- ⑬ All'interno dell'ambito perimetrato, è consentita, l'edificazione di 350 mc a destinazione residenziale, nel rispetto di:  
Rc = 40%  
H = 7,50 ml  
Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444  
Dc = 5,00 ml  
Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32  
L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:
- 1) realizzare, a propria cura e spese, idoneo collegamento con la viabilità veicolare e tutti i necessari allacciamenti alle reti infrastrutturali;
  - 2) monetizzare gli standard urbanistici in ragione di 25 mq ogni 90 mc di volume;
  - 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.32, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;
  - 4) attuare le misure minime di sostenibilità ambientale prescritte dal presente articolo per i lotti di completamento individuati con asterisco.
- ⑭ All'interno dell'ambito perimetrato, è consentita, l'edificazione di 350 mc a destinazione residenziale, nel rispetto di:  
Rc = 40%  
H = 7,50 ml  
Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444  
Dc = 5,00 ml  
Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32

L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:

- 1) realizzare, a propria cura e spese, idoneo collegamento con la viabilità veicolare e tutti i necessari allacciamenti alle reti infrastrutturali;
- 2) monetizzare gli standard urbanistici in ragione di 25 mq ogni 90 mc di volume;
- 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.32, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;
- 4) attuare le misure minime di sostenibilità ambientale prescritte dal presente articolo per i lotti di completamento individuati con asterisco.

⑩ *Stralciata in sede di Progetto Definitivo della Variante Parziale n.32 al PRG*

⑪ All'interno dell'ambito perimetrato, è consentita, l'edificazione di 350 mc a destinazione residenziale, nel rispetto di:

Rc = 40%

H = 7,50 ml

Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444

Dc = 5,00 ml

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32

L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:

- 1) realizzare, a propria cura e spese, idoneo collegamento con la viabilità veicolare e tutti i necessari allacciamenti alle reti infrastrutturali;
- 2) monetizzare gli standard urbanistici in ragione di 25 mq ogni 90 mc di volume;
- 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.32, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;
- 4) attuare le misure minime di sostenibilità ambientale prescritte dal presente articolo per i lotti di completamento individuati con asterisco;
- 5) garantire l'accessibilità, per interventi manutentivi, alla tubazione dell'acquedotto pubblico che attraversa il lotto, mantenendo libera da costruzioni, piantagioni e altri ostacoli la fascia di 1,5 m per parte. Tale vincolo di servitù dovrà essere trascritto con atto notarile registrato a cura e spese dei proprietari dei sedimi dei lotti interessati alla modifica urbanistica prima di iniziare qualsiasi intervento edilizio.

(18) All'interno dell'ambito perimetrato, è consentita, l'edificazione di 900 mc a destinazione residenziale, nel rispetto di:

Rc = 40%

H = 7,50 ml

Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444

Dc = 5,00 ml

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32

L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:

- 1) realizzare, a propria cura e spese, idoneo collegamento con la viabilità veicolare e tutti i necessari allacciamenti alle reti infrastrutturali;
- 2) realizzare e cedere al Comune l'area a parcheggio pubblico indicata in cartografia;
- 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.32, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;



- 4) attuare le misure minime di sostenibilità ambientale prescritte dal presente articolo per i lotti di completamento individuati con asterisco;
- 5) la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale è allo stato di fatto limitata alla porzione di area assoggettata alla classe IIA. Solo a seguito della realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto idrogeologico lungo il Torrente Fiumetta che minimizzi la pericolosità sarà possibile utilizzare a fini residenziali anche le porzioni di area assoggettata a classe IIIB2. In ogni caso gli interventi in tali zone dovranno essere progettati con criteri di bassa vulnerabilità per allagamenti con trasporto solido quali, ad esempio:
  - realizzazione di ingressi e finestre ai piani terra non orientati verso la direzione dei possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;
  - individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;
  - privilegiare l'utilizzo dei piani alti degli edifici per le parti residenziali;
  - rinuncia alla realizzazione di locali interrati.

#### **ART. 23 – AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A SUE (A.N.R.)**

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

##### Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

##### Destinazioni d'uso non ammesse:

- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione;
- Centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso;
- Centri commerciali e/o direzionali;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici.

##### Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

##### Parametri:

IT = 0,80 mc/mq salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme;

Rc = 20%;

H = 7,50 ml salvo realizzazione di sottotetti mansardati o diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme;

D = 10,00 ml o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

##### Disposizioni particolari:

Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano schede di area di specificazione normativa, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

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

In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 19 punto c).

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.; ove indicato negli elaborati grafici tale S.U.E. è costituito dal piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/1962; nei casi rimanenti tale S.U.E. è costituito dal Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 40 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Gli elaborati del S.U.E. sono quelli di cui all'art. 39 della L.R. 56/77.

Il P.E.C. è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente allo schema di Convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nel caso di inserimento di una quota di edilizia convenzionata l'indice territoriale di cui al presente articolo può essere elevato fino a 1,00 mc/mq con l'avvertenza che dovrà essere oggetto di convenzionamento almeno il 50% della volumetria aggiuntiva (eccedente IT 0,80 mc/mq), lo schema di convenzione dovrà indicare la realizzazione diretta da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, ovvero le modalità di trasferimento al Comune delle equivalenti superfici che potrà assegnarle ad operatori aventi titolo ad intervenire in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

Le aree destinate alle strade ed ai parcheggi comprese nelle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità individuate.

Potrà essere prevista l'attuazione di S.U.E. per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **ART. 24 – AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE (I.P.C.)**

Il P.R.G. classifica quali I.P.C. le parti del territorio comunale, già prevalentemente utilizzate da impianti industriali od artigianali, per i quali si prevede la conferma di tale destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti ed aree di completamento destinate alle attività produttive.

##### *Destinazioni d'uso proprie e compatibili:*

- Quelle di cui al punto c) del precedente art. 18.
- Il Comune ammette l'insediamento di nuovi stabilimenti definibili Aziende "Seveso", ovvero attività "sottosoglia" così come definite dalle Linee Guida Regionali di cui alla DGR n.17-377 del 26.07.2010, ovvero la modifica di quelli esistenti attualmente non riconducibili a nessuno delle tipologie sopra richiamate, solo previa verifica con esito favorevole della compatibilità territoriale ed ambientale rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali e ambientali vulnerabili posti nel loro intorno nelle modalità previste nel successivo art. 38 bis.

### Destinazioni d'uso non ammesse:

- per le sole aziende esistenti classificate quali "seveso" (ovvero soggette ai disposti di cui agli artt. 6-7-8 D.lgs 17 agosto 1999 n.334 e smei) non è ammessa la possibilità di realizzare all'interno dell'azienda attività o servizi che seppur connessi con l'attività produttiva prevedano l'affluenza di pubblico esterno (quali ad esempio sportelli e uffici aperti al pubblico, aree espositive e di commercio aperte al pubblico, ecc.).
- Residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva, di cui inferiore a mq 150 ciascuno e comunque con superficie complessiva destinata all'attività produttiva non inferiore a mq 200);
- Alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea;
- Terziario direzionale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività produttiva);
- Insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti agricoli e zootecnici).

### Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

### Parametri:

Rc = 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento del 5% dell'esistente per ragioni di sicurezza o applicazione di Leggi di settore;

H = 12,00 ml salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.);

D = 10,00 ml o pari a maggiori altezze dei fabbricati frontestanti;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml, in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte, nel rispetto del Codice Civile;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

### Disposizioni particolari:

L'applicazione dei parametri sopra prescritti potrà avvenire anche in riferimento ad unità produttive aventi aree non contigue, ma collegate o collegabili fisicamente.

La realizzazione di alloggi nelle quantità sopra definite è subordinata alla presentazione, all'atto del rilascio del permesso di costruire, di un atto unilaterale di impegno registrato per la costituzione all'atto di richiesta del certificato di agibilità di un vincolo pertinenziale reso sotto forma di atto pubblico registrato e trascritto, tra l'unità immobiliare residenziale e l'unità immobiliare produttiva.

Agli insediamenti esistenti con destinazione d'uso proprie e compatibili che risultino nocive o moleste in base a relazione della competente A.S.L., si richiederà – tramite apposita Ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti – la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1, sub e) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso di interventi di tipo A ed S dovrà essere soddisfatto lo *standard* nei modi previsti al precedente art. 19, punto b).

Nel caso di interventi di tipo RE, A, S e NC su aree utilizzate con depositi a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di alberi d'alto fusto, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.

La realizzazione di interventi edilizi di RE, A ed S dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o di cattivo stato di manutenzione.

Nella cartografia di Piano sono individuate con specifica simbologia, le aree di tipo IPC destinate esclusivamente all'insediamento di depositi edili.

Su tali aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di mezzi di impresa e allo stoccaggio dei materiali connessi all'attività, secondo i parametri previsti nel presente articolo con l'eccezione del parametro Altezza massima (H) che è limitata a 4,50 metri.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

### **Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:**

① All'interno dell'ambito perimetrato, e nei limiti della consistenza edilizia ammissibile, in aggiunta alle destinazioni proprie e compatibili di cui al presente articolo, è ammessa la destinazione terziaria limitatamente alle seguenti specifiche funzioni insediabili:

- museo con relativi servizi accessori,
- vendita al dettaglio di materiale relativo al museo,
- somministrazione di alimenti e bevande.

Per ciascuna delle attività terziarie di cui sopra, si richiama il rispetto di tutta la normativa settoriale, con specifico riguardo alla dotazione di aree per standard, eventualmente reperibili in regime di assoggettamento all'uso pubblico.

### **ART. 25 - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)**

Il P.R.G. classifica quali I.A.T. le parti di territorio comunale occupate in forma mista da attività compresenti produttive e terziarie commerciali e di servizio o dove la localizzazione e l'accessibilità favoriscono la trasformazione da aree prevalentemente produttive a prevalentemente terziarie.

#### **Destinazioni d'uso proprie e compatibili:**

- Quelle di cui al punto c) e d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.
- Il Comune ammette l'insediamento di nuovi stabilimenti definibili Aziende "Seveso", ovvero attività "sottosoglia" così come definite dalle Linee Guida Regionali di cui alla DGR n.17-377 del 26.07.2010, ovvero la modifica di quelli esistenti attualmente non riconducibili a nessuno delle tipologie sopra richiamate, solo previa verifica con esito favorevole della compatibilità territoriale ed ambientale rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali e ambientali vulnerabili posti nel loro intorno nelle modalità previste nel successivo art. 38 bis.

#### **Destinazioni d'uso non ammesse:**

Residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva superiore a mq 200 di Sc; gli alloggi non potranno superare i 150 mq di Sul ciascuno)

- Alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea
- Insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
- Nelle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del Dlgs 334/1999 e smei, non saranno ammessi impianti direzionali o commerciali che determinino luoghi soggetti ad affollamento rilevante di persone al chiuso con oltre 500 persone presenti.

Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

Parametri:

Rc = 50% di SF;

H = 12,00 ml salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.);

D = 10,00 ml o pari a maggiori altezze di fabbricati frontestanti;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml, in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte, nel rispetto del Codice Civile;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Nel caso di interventi di tipo A ed S dovrà essere soddisfatto lo *standard* nei modi previsti al precedente art. 19, punti b) e c).

La realizzazione di interventi edilizi di RE, A ed S dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

**Art. 26 - AREE CON ATTIVITÀ PRODUTTIVE DISMESSE, DI RIUSO O DA RILOCALIZZARE (A.P.R.)**

Il P.R.G. classifica quali A.P.R. le parti del territorio comunale, occupate da impianti produttivi dismessi, sottoutilizzati, o situate all'interno di aree a prevalente destinazione residenziale; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso delle aree dismesse a fini non produttivi, ovvero la continuazione della attività produttiva, o la rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/1977 e s.m.i. per gli impianti in attività.

Destinazione d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto c) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili che non rientrano nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e che non siano soggette agli obblighi di cui agli artt. 5-6-7-8 del DM 334/1999.
- Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili se conseguenti ad intervento di rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i. o ad intervento di riuso di aree dismesse antecedentemente all'adozione del P.R.G.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Centri direzionali (costituiti da edifici interamente destinati ad uffici e servizi)
- Insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
- Insediamento di nuove attività produttive su aree dismesse antecedentemente all'adozione del P.R.G.

Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D (con la precisazione che in caso di conferma di destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art 18 potranno essere ammessi gli interventi fino a RE (A e B) e di ampliamento (A) fino al 5%; ampliamenti superiori al 5%, nonché i tipi S e NC saranno

ammessi solo in presenza di presentazione all'Amministrazione Comunale di programmi di sviluppo aziendale.

RU (esclusivamente in interventi di riuso su aree dismesse o in applicazione dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### Parametri:

- Per destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art. 18, valgono i parametri stabiliti all'art. 24 per le aree I.P.C.
- Per destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 18, conseguenti ad interventi di riuso o di rilocalizzazione valgono i parametri seguenti:

Rc = 40%;

H = pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea;

IF = 1 mc/mq;

IR = 65%.

N.b.: i parametri IF e IR saranno scelti in alternativa l'uno all'altro dagli aventi titolo proponenti dell'intervento di riuso.

Nelle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del Dlgs 334/1999 e smei, in caso di interventi di riuso o rilocalizzazione l'alternanza facoltativa nell'utilizzo dell'Indice di Riuso (IR) rispetto all'indice fondiario (IF) da parte del proponente potrà avvenire a condizione che non venga superato l'Indice Fondiario (IF) pari a 1,5 mc/mq

L'eventuale eccedenza di volumetria che si potrebbe determinare tra l'applicazione della norma originaria e quella indicata al comma precedente, potrà essere ricollocata in altra area sul territorio comunale, su richiesta del proponente solo attraverso una specifica variante del PRG.

D = a norma del codice civile, ivi compresa l'edificazione in aderenza;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = a norma di Codice Civile, ivi compresa l'edificazione sul confine, anche in aderenza;

sono ammessi accordi tra i confinanti mediante atto trascritto da prodursi all'Amministrazione, per una diversa ripartizione del parametro inderogabile "Dpf".

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

#### Disposizioni particolari:

Le norme contenute in schede di area di specificazione normativa, prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Gli interventi per le destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art. 18, sono subordinati all'ottenimento di concessione semplice; gli interventi per le destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 18, sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo ove indicato sulle tavole di P.R.G.; in caso di inserimento di una quota di edilizia convenzionata l'indice territoriale di cui al presente articolo può essere elevato fino a 1,20 mc/mq, con l'avvertenza che dovrà essere oggetto di convenzionamento almeno il 10% della volumetria ad uso residenziale realizzata, secondo le procedure di cui al precedente art. 23.

Si confermano le disposizioni particolari di cui al precedente art. 24, limitatamente ai punti secondo, terzo, quarto e quinto.

Nel caso di interventi di riuso di aree dismesse o di rilocalizzazione delle attività produttive, per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali dovranno essere soddisfatti gli *standard* di cui all'art. 19 punto c) precedente.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

**Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:**

- ② All'interno dell'edificio esistente, in aggiunta alle destinazioni proprie e compatibili di cui al presente articolo, è ammessa la destinazione terziaria di cui alla lettera d) dell'articolo 18 delle presenti Norme.

**ART. 27 – AREE CON IMPIANTI DI TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE (A.I.T.)**

Il P.R.G. classifica quali A.I.T. le parti del territorio comunale con usi di tipo terziario, direzionale e commerciale esistenti o previsti.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di Superficie inferiore a mq 150 per ogni unità superiore a 300 mq di Sc);
- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di quelli direttamente connessi con l'attività commerciale);
- Costruzioni per allevamenti zootecnici;

Nelle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del Dlgs 334/1999 e smei, non saranno ammessi impianti direzionali o commerciali che determinino luoghi soggetti ad affollamento rilevante di persone al chiuso con oltre 500 persone presenti.

Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

Parametri:

Rc = 50% di SF;

H = 10,00 ml salvo maggiori altezze preesistenti;

D = 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti;

Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Dovrà essere soddisfatto lo *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. punto 3) nei modi precisati al precedente art. 19 punto c).

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed

all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **ART. 28 – AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (A.T.R.)**

Il P.R.G. classifica come A.T.R. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo alberghiero ed extralberghiero con i relativi servizi ed accessori.

##### Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Le aziende alberghiere secondo la classificazione della L.R. 3/2015;
- Le strutture ricettive extralberghiere secondo la classificazione della L.R. 13/2017;
- I campeggi ed i villaggi turistici;
- Quelle di cui alla lettera d) del precedente art. 18, purché di servizio e di supporto all'azienda alberghiera.

##### Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima del 20% della sul totale e con un valore assoluto massimo ammissibile di 300 mq);
- Industrie e laboratori artigianali di produzione;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici.

##### Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

##### Parametri:

IF = 0,50 mc/mq nel caso di nuove costruzioni;

V = pari all'esistente con un incremento massimo del 20% per adeguamento igienico-funzionale nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;

Rc = 50% di SF;

H = 7,50 ml salvo maggiori altezze preesistenti per edifici esistenti;

D = 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti;

Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

##### Disposizioni particolari:

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

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12, limitatamente alle aree con insediamenti turistico ricettivi esistenti.

Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano schede di area di specificazione normativa i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.



## **ART. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.)**

Il P.R.G. classifica quali A.S.P. le parti di territorio comunale ad uso di attrezzature e servizi privati di interesse pubblico e collettivo di tipo sociale, sanitario, educativo, con le relative funzioni accessorie.

### Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Strutture private di assistenza socio-sanitaria ed ospitalità;
- Scuole private;
- Residenza per comunità.

### Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenza (ad eccezione di quella dei titolari, custodi o personale addetto ai servizi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq 150 ogni 500 mq di Sul dell'insediamento di servizio);
- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione
- Terziario direzionale e commerciale

### Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

### Parametri:

IF = 1,20 mc/mq;

Rc = 40% (salvo maggiori rapporti esistenti);

H = 15,00ml;

D = 10,00 ml;

Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

### Disposizioni particolari:

Ogni intervento eccedente RE, dovrà garantire il rispetto dello *standard* di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., nei modi previsti al precedente art. 19, proporzionalmente alle superfici oggetto di A, S e NC.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

## **ART. 30 – AREE PER USI AGRICOLI (A.A.)**

Il P.R.G. classifica quali A.A. le parti del territorio comunale ove insistono o possono essere messe in atto attività colturali, sia a scopo produttivo che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio; esse comprendono:

- a) Terreni a bosco;
- b) Terreni a pascolo e prato-pascolo;
- c) Aree agricole marginali;
- d) Terreni a colture orticole e floricole specializzate.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenze (ad eccezione delle residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche);
- Servizi pubblici e privati, attività commerciali, direzionali e terziarie in genere ad eccezione di quelle connesse direttamente alle aziende agricole od alle attività agrituristiche;
- Inseadimento produttivi ad eccezione di quelli direttamente connessi con la lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

Parametri:

IF = - Per le abitazioni rurali e la ricettività agrituristica:

per le aree di tipo a) = 0,01 mc/mq;

per le aree di tipo b) = 0,001 mc/mq;

per le aree di tipo c) = 0,001 mc/mq;

per le aree di tipo d) = 0,05 mc/mq

Per gli edifici destinati ad usi non residenziali e non ricettivi non si applica il parametro IF

Rc = 10%;

H = 6,50 ml (salvo altezze maggiori per manufatti tecnologici quali serbatoi, silos, fumaioli, ecc.);

D = 10,00 ml;

Dpf = Secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = Secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Nelle aree A.A. sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti, per il calcolo del volume è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite massimo di volume per cubatura residenziale di mc 1.500. La realizzazione di nuove abitazioni rurali e ricettività agrituristica è ammessa a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di accesso carraio, acqua potabile, smaltimento di rifiuti liquidi, approvvigionamento di corrente elettrica.

Gli indici di cui ai parametri precedenti possono essere riferiti sia alla coltura in atto, sia alle colture in progetto.

Gli edifici inutilizzati ed abbandonati esistenti nelle aree A.A. possono essere recuperati, oltre che per le destinazioni d'uso proprie delle attività agricole e zootecniche, per le attività agrituristiche e per la residenza fissa e stagionale, a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento di rifiuti liquidi, approvvigionamento di corrente elettrica.

Sono considerate esistenti, ai fini di quanto previsto al punto precedente le costruzioni di cui all'art. 2 precedente.

In ogni caso il recupero di edifici rurali deve avvenire con la ripetizione delle forme e l'impiego dei materiali originali.

Sono ammessi limitati movimenti di terra nelle aree di cui al presente articolo esclusivamente per adeguamenti dell'andamento del suolo necessari alle attività agricole e per realizzare strade od accessi solo nel caso che siano a servizio dell'attività agricola.

Unicamente sugli edifici che presentano una struttura esistente di superficie tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 previsti dal D.M. 5.7.1975 e per i quali risulta documentata la preesistenza alla data di adozione del PRG i tipi di intervento ammessi ed i parametri sono quelli stabiliti per le A.E.R. con limite di incremento volumetrico massimo del 20% dell'esistente o di 75 mc massimo e con limite di altezza pari al preesistente, con eventuale adeguamento alle altezze minime interne previste dalla legislazione per l'abitabilità e ciò utilizzando il potenziale incremento volumetrico consentito. Per tali edifici è consentita "in franchigia" la sola realizzazione di depositi attrezzi o di materiali agricoli, attrezzature da giardino, tettoie, in misura di una per edificio, con una superficie netta massima di mq 15 ed un'altezza massima di mt 2,40 all'intradosso (valore medio per copertura inclinata).

Per quanto non esplicitamente enunciato nelle presenti N.A., vale quanto prescritto all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tutte le aree agricole è consentita la realizzazione di fabbricati accessori anche da parte dei proprietari non aventi le caratteristiche soggettive di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Detti fabbricati dovranno presentare struttura in legno e copertura a capanna a due falde con l'utilizzo di manto in tegole laterizie piane o curve e saranno ammesse a seguito delle seguenti verifiche planovolumetriche:

Superficie fondiaria (SF) minima del lotto di intervento = 500 mq;

Rapporto di copertura (Rc)= 1% sarà comunque ammessa una Sc minima pari a 6 mq mentre è imposta una Sc massima pari a 15 mq;

Altezza massima (H) = 2,40 m.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

### **Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:**

③ All'interno dell'ambito perimetrato esistente, in aggiunta alle destinazioni proprie e compatibili di cui al presente articolo, sono ammesse, a titolo precario, le attrezzature necessarie alla fruizione ricreativa e sportiva del lago, in coerenza con i disposti dell'articolo 29, comma 3, della LR 56/77, nel limite di Rc = 5%, con altezza massima di 2,40 m e comunque non emergente nel suo punto più alto dal piano della SP229 e fermo restando il divieto di urbanizzazione di cui al comma 1 del medesimo articolo 29. La condizione di precarietà deve essere formalizzata con la sottoscrizione di un atto di impegno alla rimozione delle strutture qualora ne venga meno la funzione accessoria agli usi ricreativi e sportivi, con divieto di riutilizzo per qualsivoglia altra destinazione.

Le aree risultano assoggettate alla classe IIIA sono ammessi solo gli interventi elencati all'interno delle NTA per tale classe.

④ Gli edifici esistenti sono individuati ai sensi dell'articolo 3 della LR 16/18; gli eventuali interventi di ricostruzione e di ampliamento, oltre a rispettare le pertinenti disposizioni degli articoli 4 e

5 della legge medesima, possono essere effettuati all'interno dell'ambito di classe geologica IIa, limitando il più possibile i movimenti terra adeguando le opere in progetto alla morfologia del versante, sempre che non riducano ulteriormente la distanza minima esistente dalla strada.

#### **ART. 31 - AREE LIBERE INTERSTIZIALI (A.L.)**

Il P.R.G. classifica quali A.L. le aree comprese entro il perimetro dell'abitato per le quali le planimetrie non riportano alcuna indicazione grafica relativa ad altre destinazioni d'uso del suolo, fatta eccezione per quelle aree che a seguito di specifiche varianti sono state classificate quali A.A. del precedente art. 30.

##### Destinazioni d'uso non ammesse:

- Tutti gli interventi comportanti la realizzazione di edifici di qualsiasi natura non funzionali alle aziende agricole già esistenti, ad eccezione di depositi per attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie o laboratori familiari nei limiti indicati al precedente art. 12;
- Depositi a cielo libero di materiali.

##### Tipi di intervento:

- NC limitatamente a quanto riportato al punto precedente;
- RE di edifici preesistenti.

##### Disposizioni particolari:

Le aree destinate alle colture devono essere utilizzate in modo ordinato senza alterare o compromettere i caratteri ambientali del luogo.

La costruzione di fabbricati agricoli, nell'ambito di centri aziendali già esistenti, deve essere finalizzata a migliorarne complessivamente la compatibilità ambientale, sia in termini di migliore inserimento paesaggistico, sia di riduzione degli impatti prodotti dall'attività agricola. In ogni caso l'edificazione deve rispettare i parametri stabiliti per le Aree per usi agricoli AA, di cui all'articolo 30 delle presenti norme.

La costruzione di edifici accessori deve essere improntata a grande semplicità con copertura a doppia falda e l'impiego di materiali tradizionali.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **ART. 32 -STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE**

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

- S1 –tracciato passante est
- S2 –strade primarie di accesso ai settori urbani
- S3 –strade secondarie di accesso agli insediamenti
- S4 –strade di distribuzione capillare
- S5 – strade interpoderali, strade vicinali

A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazione ai sensi del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. concernente il nuovo codice della strada, con riferimento al perimetro del centro abitato (individuato sulla cartografia di PRG ai sensi dell'articolo 4 del medesimo D.lgs. 285/92 e distinto dal perimetro di cui all'articolo 12, comma 2, punto 5 bis), della LR 56/1977):

TIPOLOGIA DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE DL. 285/92	
	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
S1	E	C
S2	E	C
S3	F	C
S4	F	F
S5	F	F

C = Strada extraurbana secondaria

E = Strada urbana

F = Strada locale

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

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

TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE EX D.L. 285/92	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BAN-CHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE STRADALE (5)				
	INTERNO CENTRI ABITATI				ALL'INTERNO CENTRI ABITATI		ALL'ESTERNO CENTRI ABITATI		
	ESTERNO CENTRI ABITATI				PER RECINZIONI	PER EDIFICAZ.	PER RECINZIONI	PER EDIFICAZIONE	
								CASI (1)	Casi (2)
		MI		MI	MI	MI	MI	MI	MI
S1	E	10,00	2	1,50 x 2	(3)	7,50	==	==	==
	C				==	==	3,00	10,00	30,00(4)
S2	E	7,50	2	1,50 x 2	(3)	7,50	==	==	==
	C				==	==	3,00	10,00	30,00(4)
S3	F	6,50	2	1,50 x 2	(3)	6,50	==	==	==
	C				==	==	3,00	10,00	30,00(4)
S4	F	5,50	2	1,50 x 1	(3)	5,50	3,00	5,50	20,00(4)
S5	F	3,00	1	===	(6)	5,50	===	5,50	10,00

(1) Riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del DL 285/92.  
(2) Riguardano gli altri casi.  
(3) 1,50 ml solo in caso in cui il P.R.G.C individua un nuovo tracciato stradale; 2,50 ml nel caso delle strade ove il P.R.G. indica la previsione di pista ciclabile.  
(4) Per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml 10,00.  
(5) Per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dall'applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella.  
(6) Tipologicamente la recinzione ammessa in tali casi è quella prevista al comma 2 dell'art. 17 (recinzioni per territorio agricolo)

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

La realizzazione delle piste ciclabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 33/90.

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

Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di previsto arretramento delle costruzioni, gli interventi di ampliamento consentiti dalle presenti norme potranno essere realizzati a distanza pari o superiore a quanto illustrato nel prospetto contenuto nel presente articolo.

Nel caso di sopraelevazione (S) di edifici esistenti in Centro Storico, NAF, AER, IPC e APR è ammesso, sentita la Commissione Edilizia, il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale.

Analogamente gli interventi A e NC in AER, IPC e APR potranno essere realizzati in allineamento con edifici preesistenti nel rispetto di quanto previsto all'art. 29 del regolamento edilizio comunale per il completamento di cortine edilizie esistenti lungo le strade, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale, purché sia verificata dall'A.C., sentita la Commissione Edilizia, l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Tutte le strade esterne al perimetro del centro abitato, se non già diversamente classificate all'interno del centro abitato stesso, che presentano le caratteristiche enunciate al comma 1, sono da ritenersi del tipo S5, mentre all'interno del centro abitato le strade di tipo S5 risultano puntualmente identificate nelle tavole di piano.

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma.

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

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

Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulla rete esistente e la sua estensione dovranno obbligatoriamente prevedere gli spazi per la circolazione pedonale e/o ciclabile.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dai S.U.E. stessi.

Le nuove opere attinenti la viabilità (ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali) dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

Per quanto non specificato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e al D.P.R. 495/92 integrato con D.P.R. 147/93.

## CAPO IV - VINCOLI E SALVAGUARDIE

### ART. 33 - CENTRO STORICO

Il P.R.G. individua il "Centro Storico" di Omegna avente caratteri storico-artistici e documentari della storia insediativa.

#### Destinazioni d'uso non ammesse

- Industrie;
- Attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano;
- Attività zootecniche;
- Commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici.

#### Tipi di intervento

I tipi di intervento consentiti sono indicati sulla Tavola P4; le aree oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggette a S.U.E. e disciplinati da specifiche schede di area facenti parte delle presenti N.A.

Ad esso o a sue varianti è demandata l'individuazione dei tipi di intervento nel rispetto dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle more della predisposizione dei suddetti strumenti esecutivi saranno ammessi solo interventi di manutenzione degli edifici.

#### Parametri

V/H/ Sc = Coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche prescrizioni ed indicazioni planometriche indicate dalla tavola P4 e dalle Schede di Area.

Per i rimanenti parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al D.M. 2/4/68 n. 1444 (zone A).

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nella Tavola P4:**

⑦ *Stralciata in sede di Progetto Definitivo della Variante Parziale n.32 al PRG*

### ART. 34 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

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

Sono assoggettati alle procedure di cui all'art. 91bis della L.R. 56/1977 gli edifici per i quali sono ammessi tipi di intervento limitati a MO, MS, RC1, RC2 (edifici di pregio nei casi di MS e RC2) e quelli oggetto di modificazione morfologica (A e S).



### Destinazioni d'uso non ammesse:

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

### Tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria (tavola P4) con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, con l'avvertenza che, nel caso dei N.A.F., l'intervento di ristrutturazione edilizia RE non contempla le possibilità di incremento volumetrico, risultando specificatamente indicati i tipi di intervento A ed S, salvo che per la formazione di collegamenti verticali come più avanti specificato.

### Parametri:

V/H/Sc = Coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella tavola P4 dei tipi di intervento con A e S.

Nel caso di interventi tramite, Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area di intervento fino al 20% con un massimo di mc 150, tali Piani di Recupero, preventivamente definiti ed argomentati sotto il profilo urbanistico, dovranno essere estesi a porzioni del tessuto urbano significative e garantire un prodotto edilizio pienamente soddisfacente sotto il profilo architettonico, tipologico e dell'inserimento nel contesto circostante. Sugli edifici di pregio storico-documentario non si potranno in ogni caso attivare implementazioni volumetriche.

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

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

### Disposizioni particolari

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

### Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- È escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in *klinker*, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici;
- I manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto dall'Amministrazione Comunale per edifici soggetti a RC2 e obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1 oppure in coppi o tegole piane in laterizio di colore rosso);
- Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
  - a) Con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavole in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
  - b) Con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano;

- Le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;
- Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati;
- Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a RE, è consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
- Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- I balconi potranno essere in lastre di pietra a vista su mensole oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina manocorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;
- Non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
- Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;

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

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

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre e masselli o acciottolato.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica.

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

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata.

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

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

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

### **ART. 35 - EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-DOCUMENTARIO IN AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO ED AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE AI SENSI DELLA LEGGE 1089/39**

Il P.R.G. individua gli edifici di valore storico-architettonico-documentario esistenti sul territorio comunale all'esterno di aree già soggette a vincoli degli interventi quali il Centro Storico ed i Nuclei di Antica Formazione, e gli edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39.

#### Destinazione d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui ai punti a), b), d), e) del precedente art. 18.

#### Tipi di intervento:

Per gli edifici di valore storico-architettonico-documentario sono consentiti interventi di tipo RE, ma con vincolo conservativo delle parti esterne.

Per gli edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39 sono consentiti esclusivamente interventi di tipo RC1 ed RC2.

#### Disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo, oltre alle procedure derivanti da specifiche disposizioni legislative e/o normative conseguenti a vincoli esistenti, ogni intervento sull'edificio e sulle aree ad esso pertinenti è assoggettato al preventivo esame della Commissione Locale per il Paesaggio.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:**

⑧ *Stralciata in sede di Progetto Definitivo della Variante Parziale n.32 al PRG*

## ART. 36 - AREE VERDI PRIVATE DA ASSOGGETTARE A TUTELA

Il P.R.G. classifica quali aree verdi private da assoggettare a tutela le aree a parco o giardino dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti.

### Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

Quelle di cui ai punti a), b), d), e) del precedente art. 18 (o ad esse assimilabili)

### Destinazioni d'uso non ammesse:

Quelle di cui ai punti c) ed f) del precedente art.18 (o ad esse assimilabili)

### Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE

### Parametri:

V, H, Sc = pari ai valori degli edifici preesistenti salvo quanto specificato alle seguenti disposizioni particolari.

Sugli edifici non disciplinati dal precedente articolo 35, sono ammessi modesti incrementi volumetrici finalizzati all'adeguamento funzionale delle abitazioni esistenti con interventi di tipo A ed S e sulla base dei seguenti parametri:

Rc = 40%

H = 10,50 ml o pari a maggiore preesistente

V = pari all'esistente con un incremento massimo del 20% con un valore massimo assoluto di aumento del volume esistente pari a 150 mc per edificio

D = a norma de Codice Civile

Dpf = secondo DM 2.4.1968 n°1444

Dc = a norma di Codice Civile e pari o superiore a mt 5,00 per gli interventi del precedente art. 12;

Ds = secondo quanto previsto al precedente art. 32

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

### Disposizioni particolari:

Gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari di edifici e manufatti e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi.

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

Gli interventi devono utilizzare materiali e colorazioni il più possibile analoghi a quelli originari o con essi compatibili ovvero le indicazioni elaborate da piani di coordinamento cromatico.

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

I progetti di tali interventi devono riportare il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

Sono consentite la MO e la MS delle recinzioni esistenti.

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

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

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

Gli incrementi volumetrici consentiti dovranno essere realizzati con attenta salvaguardia dei beni assoggettati a tutela: sia nei suoi elementi puntuali (alberature di pregio) che nei suoi valori paesaggistici di insieme.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

Nella fascia compresa tra la Via Rosselli e la sponda del lago, sono ammesse le attrezzature necessarie alla fruizione ricreativa e sportiva del lago, in coerenza con i disposti dell'articolo 29, comma 3, della LR 56/77, nel limite di  $R_c = 10\%$ , con altezza massima di 2,40 m e comunque non emergente nel suo punto più alto dal piano della Via Rosselli.

## **ART. 37 - AREE DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

Il P.R.G. individua le aree di valore ambientale e paesaggistico tra quelle la cui morfologia ed il cui aspetto, indipendentemente da eventuali situazioni di degrado, costituiscono una componente significativa del paesaggio, non già ricadenti in altre categorie protette da vincoli o salvaguardie.

### Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che definisce le aree di valore paesaggistico.

### Tipi di intervento:

I tipi di intervento per gli edifici ed i manufatti ricadenti nelle aree di valore paesaggistico, sono quelle relative all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che così le definisce.

### Parametri:

I parametri da applicare sono quelli relativi all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro di aree di valore paesaggistico.

### Disposizioni particolari:

Non sono consentite alterazioni consistenti della morfologia e dell'altimetria del suolo.

In caso di formazione di rilevati, terrazzamenti, sbancamenti, ecc. e per gli interventi sugli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, è richiesto il parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegata ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

## **ART. 38 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE**

In aggiunta a quanto stabilito dalle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- a) Coltivare cave in aree non specificatamente a ciò destinate;
- b) Abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità;
- c) Asportare rocce o fossili, salvo che per motivi di carattere scientifico autorizzati;
- d) Costruire nuove strade veicolari al di fuori di quelle previste dal piano e di quelle relative all'attuazione di interventi soggetti a S.U.E.; i lavori necessari per la difesa idraulica e idrogeologica sono eseguiti direttamente o autorizzati espressamente dall'Amministrazione Comunale;
- e) Provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- f) Creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- g) Costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti;
- h) Restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- i) Eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;
- l) Formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di Legge;
- m) Impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.

Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico.

L'uso di essenze esotiche è consentito con funzione ornamentale esclusivamente nei parchi attrezzati, nei giardini pubblici e privati e nel verde di arredo delle strutture pubbliche.

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

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

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

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **ART. 38 bis - COMPATIBILITA' DI STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – PRESCRIZIONI PROGETTUALI E GESTIONALI**

In ottemperanza a quanto disposto dal D.lgs 13 agosto 1999 n. 334 e s.m.i., dal D.M. 9 maggio 2001 n.151 e dalla DGR n.17-377 del 26 luglio 2010, sono state identificate e classificate le aziende che ai sensi di legge vengono definite a rischio. Sulla base dell'analisi delle lavorazioni in esse attuate e dei materiali trattati è stata definita l'ampiezza della fascia di rispetto da tali aziende. Le aree e gli edifici inclusi all'interno di tali aree dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali di natura progettuale e di natura gestionale.

Varranno inoltre le prescrizioni specifiche relative a ciascuna azienda a rischio analizzata all'interno dell'elaborato tecnico del RIR, anche in difformità alle successive norme, ove più restrittive, in quanto aziende analizzate nelle singole schede di approfondimento ai paragrafi 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.9, 6.1.10, 6.1.11, 6.1.12.

Resta comunque inteso che le norme del presente articolo sono applicabili solo alle aziende che risultino inserite nell'Inventario Nazionale degli Stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

Ambiti territoriali inclusi nelle aree di esclusione

In tali ambiti valgono le seguenti principali prescrizioni progettuali:

1. le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) devono essere localizzate in posizione protetta rispetto all'attività produttiva a rischio, in modo tale che queste siano separate da una barriera fisica di tipo strutturale (muro, edificio, ecc.);
2. in presenza di attività produttive con eventi di rischio tossici (desunti dall'elaborato tecnico RIR e dai suoi aggiornamenti) devono essere predisposti sistemi di ventilazione automatica e di rilevazione di gas (dotati di allarmi) per i locali interrati e devono essere minimizzate le aperture (porte e finestre) poste sui lati degli edifici verso l'attività.

Nel caso di edifici direttamente confinanti con le attività Seveso e le attività sottosoglia elencate nell'elaborato tecnico RIR, a seconda della tipologia di rischio identificata, si dovrà inoltre:

1. prevedere un muro di separazione sul lato del confinante con l'attività di altezza non inferiore a 2,50 mt;
2. devono essere minimizzate le aperture degli edifici (porte e finestre) sul lato affacciato all'attività;
3. si dovrà verificare e nel caso prevedere l'accessibilità sull'area confinante l'attività di mezzi di soccorso, nonché l'installazione di idonei sistemi di antincendio (quali ad esempio idranti ed attacchi per motopompe).

All'interno delle aree di esclusione qualora venga previsto un intervento conforme al vigente PRG e volto all'insediamento di una nuova area produttiva, artigianale e commerciale o al completamento-ampliamento di una esistente occorrerà:

1. garantire una doppia viabilità di accesso per una adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
2. garantire un'adeguata viabilità interna
3. dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.)

Le summenzionate prescrizioni dovranno essere attuate e certificate dal proponente in sede di richiesta del titolo autorizzativo propedeutico per legge alla realizzazione degli interventi.

In generale dovrà essere attuata, in sede di presentazione del titolo abilitativi, una attenta valutazione e progettazione degli elementi edilizi e di trasformazione territoriale così da minimizzare e proteggere l'intervento dai rischi derivanti dalla presenza di aziende a rischio di incidente rilevante.

Ambiti territoriali inclusi nelle aree di osservazione delle aziende classificate quali "Seveso"

All'interno delle aree definite di osservazione, come determinate negli elaborati RIR, occorre predisporre a livello comunale un piano di viabilità a cura del servizio comunale di protezione civile e di polizia locale, al fine di destinare al traffico di mezzi pesanti necessari per le attività a rischio arterie dedicate, possibilmente esterne ai nuclei più urbanizzati.

In linea generale occorrerà procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi edilizi e di trasformazione territoriale che comportano un elevato carico antropico (tale da collocarsi in categoria territoriale A o B ai sensi del DM 151/2001).

Criteri di compatibilità territoriale e ambientale

Al fine di regolamentare la presenza sul territorio comunale degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, così da prevenire o limitare le conseguenze di eventi incidentali connessi con determinate sostanze pericolose, devono essere soddisfatti i criteri di compatibilità sia territoriale che ambientale con le procedure e le modalità indicate nel capitolo 6.2 dell'Elaborato Tecnico del Rischio di Incidente Rilevante, sia rispetto alle Aziende "Seveso", sia rispetto alle attività "sottosoglia" così come definite dalle Linee Guida Regionali di cui alla DGR n.17-377 del 26.07.2010. Le procedure indicate nel Capitolo 6.2 dell'elaborato R.I.R. relative alle Aziende Seveso dovranno essere ottemperate anche in occasione di modifica senza aggravio di rischio secondo quanto definito dal DM 9.8.2000 qualora comportino comunque una modifica o uno spostamento degli scenari incidentali.

I gestori degli stabilimenti esistenti ovvero quelli dei nuovi stabilimenti qualora esercitino una attività che implica il rispetto degli obblighi dettati dagli artt. 5-6-7-8 del DM 334/1999, o attività "sottosoglia" così come definite dalle Linee Guida Regionali di cui alla DGR n.17-377 del 26.7.2010, debbono preventivamente ed obbligatoriamente trasmettere al Comune, attraverso il SUAP, tutte le informazioni richieste al Cap. 6.2 dell'Elaborato Tecnico del RIR e con le modalità in esso precisate, al fine di definire la compatibilità territoriale ed ambientale dell'insediamento produttivo.

Il Comune, sulla base dei criteri di compatibilità individuati nel cap. 6.2 dell'Elaborato Tecnico del RIR, provvede alla verifica della compatibilità ambientale e territoriale dello stabilimento. Se tale verifica avrà esito favorevole si potrà procedere all'insediamento dello stabilimento ovvero alla sua modifica, previo l'espletamento di tutti i procedimenti di legge.

Qualora la verifica abbia esito favorevole, il Comune dovrà attivare una procedura di variante al Piano Regolatore Generale.

Qualora la verifica di compatibilità abbia esito negativo non potrà essere ammessa la realizzazione dei nuovi stabilimenti.

Qualora dalla verifica emerga l'esistenza di condizioni di criticità ambientale e/o territoriale derivanti dagli stabilimenti esistenti a rischio di incidente, il gestore deve proporre ai sensi dell'art. 14 c.6 del D.lgs 334/1999 misure che possono essere adottate per contenere i rischi per le persone e per l'ambiente.

Ove gli interventi proposti non siano ritenuti in grado, a parere dell'autorità competente di cui all'art. 21 del d.lgs 334/1999, di ridurre concretamente le condizioni di incompatibilità in essere o non sia ragionevolmente prevedibile una riduzione del rischio senza pregiudizio dell'attività, il Comune deve valutare l'imposizione della rilocalizzazione dello stabilimento nei termini di legge.

Il Comune può altresì imporre con specifica richiesta scritta e motivata al gestore dello stabilimento esistente misure atte a ridurre le condizioni di rischio, soprattutto finalizzate alla sicurezza delle



aree esterne allo stabilimento, il gestore può motivatamente opporsi a tali richieste indicandone altre che siano finalizzate al raggiungimento degli stessi obiettivi.

## **ART. 39 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE**

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

### **A - Nastri e incroci stradali**

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti norme di attuazione gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, RE, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto.

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

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

Le norme afferenti le fasce di rispetto sopra illustrate presuppongono la conseguente perimetrazione dei centri abitati esistenti da definirsi con specifico atto della Civica Amministrazione, secondo le disposizioni del D.L. 285/92 e s.m.i.

### **B - Aree cimiteriali**

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

Manutenzione ordinaria (MO);

Manutenzione straordinaria (MS);

Restauro e risanamento conservativo (RC);

Ristrutturazione edilizia (RE);

Demolizione (D);

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

Detti interventi risulteranno possibili nella misura in cui compatibili con la specifica classificazione degli usi del suolo di cui al precedente Capo III

È ammessa altresì la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati e le colture arboree industriali.

Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

### **C - Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi:**

In applicazione della Delibera in data 4/2/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi viene istituita la fascia di rispetto inedificabile di mt 100 indicata sugli elaborati grafici; eventuali edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 e RE, a seguito dell'adozione di idonei accorgimenti, quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o altre prescrizioni fissate dall'autorità competente alla salvaguardia dell'igiene e della salute pubblica; la distanza tra i previsti ampliamenti e gli impianti di depurazione non potrà essere inferiore a quella preesistente.

#### D - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua la fascia di cui all'art. 29 della L.R. 56/1977 e s.m.i. è stata graficamente precisata nelle planimetrie del P.R.G. per esse si richiamano i contenuti dell'art. 29 della L.R. 56/77, fatto salvo quanto riportato al successivo art. 40.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2.

#### E - Fascie di rispetto di elettrodotti di alta tensione

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione. Si richiamano le prescrizioni di cui al D.M. 21.03.88, al D.M.L.P. 16.01.91 e al D.P.C.M. 23.04.92.

#### F- Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto

Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di tutela assoluta di 10 mt ed una zona di rispetto di 200 mt, indicata sulle tavole di P.R.G. nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate nelle vigenti norme di legge in materia ambientale.

Nelle aree comprese entro il perimetro, indicato in cartografia, della zona di rispetto, potranno essere autorizzate le opere elencate nelle vigenti norme di legge in materia ambientale, solo a seguito della ridelimitazione di tale zona di rispetto, ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti che riduca il perimetro delle zone interessate dal vincolo. La delimitazione definitiva delle aree di rispetto delle captazioni approvata dai competenti enti preposti costituisce variazione automatica di P.R.G. senza necessità di attivazione delle procedure autorizzative.

Le eventuali dismissioni di sorgenti, pozzi o punti di presa ad uso idropotabile comporterà automaticamente la decadenza delle relative zone di rispetto senza che questo comporti l'assunzione di specifici provvedimenti di variante al PRG.

#### G - Aree assoggettate alla disciplina della Legge 1497/1939 e 431/1985:

Le fasce di profondità di mt 300 dalle sponde del lago e mt 150 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 nonché le aree coperte da boschi o soggette ad usi civici, sono sottoposti alla disciplina della Legge 8 agosto 1985 n° 431; nelle tavole di P.R.G. è indicato il limite delle aree soggette alla disciplina della Legge 1497/1939; per esse ogni intervento consentito dal P.R.G. è sottoposto all'autorizzazione del Servizio Beni Ambientali della Regione.

La delimitazione dei vincoli effettuata dal P.R.G. assume valore unicamente indicativo e ricognitivo dell'esistenza dei medesimi. Ogni atto concessorio dovrà comunque effettuare la verifica della sussistenza di detti vincoli.

#### H - Aree con vincolo di usi civici:

Le tavole di P.R.G. indicano le aree soggette a vincolo di uso civico segnalate dai competenti uffici ai fini dell'applicazione della legislazione in materia.

#### I - Edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39

Il P.R.G. individua gli edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39. Gli interventi su tali edifici sono limitati a MO, MS, RC1 e RC2 e assoggettati al nullaosta della sovrintendenza per i beni architettonici ed ambientali.

Sulle tavole di progetto sono altresì riprodotte le zone per impianti ferroviari e le relative fasce di rispetto. Per gli interventi attivabili nelle aree a destinazione ferroviaria a cura dell'ente istituzionale competente nonché nelle aree ricomprese nelle fasce di rispetto da parte di privati operatori, si richiamano i disposti di cui alla Legge 210/85.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

### **Art. 40 - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA**

#### **40.1. - Generalità e natura dei vincoli**

Una volta individuati gli elementi di rischio, è stata redatta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" a scala 1:10.000 e (Elab. n°10) e a scala 1:5.000 (Elab. n°10a, 10b), nei quali vengono definite porzioni omogenee di territorio, in funzione della trasformazione urbanistica e della vincolistica esistente.

In ottemperanza alla Circolare P.G.R. 7/LAP del 06/05/96 e della Nota Tecnica Esplicativa le aree omogenee individuate, vengono e assoggettate a tre classi principali, ulteriormente suddivise in sottoclassi, in funzione della pericolosità e dei caratteri morfologici riscontrati, con specifica normativa vincolistica.

Indipendentemente alla classificazione sopracitata, permane l'efficacia delle norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, alcune delle quali, vengono, inoltre, riportate come le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle risorse idropotabili.

#### **40.2 – Idoneità all'utilizzazione urbanistica**

##### **CLASSE I**

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n°7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, la classe I riguarda "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e, pertanto, tutti gli interventi sia pubblici che privati previsti dal P.R.G. sono di norma ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88."

##### **CLASSE II**

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n°7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, nella classe II vengono comprese "porzioni di territorio nelle quali sono emerse condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, agevolmente superabili attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecu-

tivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Per tali aree risultano, pertanto, necessari, approfondimenti idrogeologici e geologico-tecnici, in ottemperanza al D.M. 11/03/88, atti all'individuazione ed alla progettazione degli accorgimenti tecnici necessari ad eliminare le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.”

Nell'ambito della classe II si individuano alcune sottoclassi, la cui specifica normativa viene di seguito riportata.

### **CLASSE IIa**

Aree caratterizzate sia da settori con acclività medio-bassa, con presenza di terreni a discrete caratteristiche geotecniche, sia da possibilità di allagamento a modestissima energia, sia da versanti ad acclività medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabili.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona, con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà esaminare gli aspetti legati alla stabilità delle costruzioni su pendio, dei fronti di scavo ed evidenziare le eventuali soluzioni tecniche da adottarsi al fine di garantire la stabilità degli scavi e dell'insieme opera-pendio, valutando anche la circolazione idrica sotterranea. Dovrà, altresì, essere prevista la raccolta e lo smaltimento di acque di ruscellamento superficiale, oltre alla regimazione di quelle sotterranee.

Sono ammessi locali tecnici interrati anche sotto le quote del piano campagna, a condizione di garantirne, se necessario, l'impermeabilizzazione e la resistenza a pressioni idrostatiche.

Nel caso tali aree dovessero essere prospicienti a corsi d'acqua, la relazione geologico-tecnica dovrà contenere la valutazione dello stato di fatto, l'individuazione di eventuali interventi atti a garantire il deflusso delle portate di massima piena calcolate con tempi di ritorno di 200 anni.

Gli interventi dovranno essere comunque effettuati nel pieno rispetto di quanto riportato al successivo p.to 8.3 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Dovrà essere comunque garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua.

### **CLASSE IIb**

Aree pianeggianti o subpianeggianti, in cui è segnalata la presenza di terreni a scadenti caratteristiche geotecniche, o interessate da scarso drenaggio, per le quali, previa analisi puntuale, potranno essere adottati accorgimenti tecnici esecutivi per annullarne l'interferenza.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà individuare le caratteristiche geotecniche ed esaminare gli aspetti legati alla presenza d'acqua in prossimità delle fondazioni ed alla regimazione superficiale.

### **CLASSE III**

Ai sensi della Circ. P.G.R. del 08/05/1996 n.7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 la classe III riguarda "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

### **CLASSE IIIa**

La Circ. P.G.R. del 08/05/1996 n° 7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 e individua, per la classe IIIA "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. In questa classe si annoverano aree dissestate, in frana, aree alluvionabili da acque ad elevata energia. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77.

Le aree comprese in tale classe sono:

- alvei attivi dei corsi d'acqua;
- aree spondali dei corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica di media o alta energia, o necessarie per la laminazione delle piene;
- versanti montani caratterizzati da elevata acclività e da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

In tale classe sono ammissibili:

- interventi, nuove costruzioni o movimenti terra, di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 56/77 quali opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione;
- le sistemazioni idrogeologiche e di regimazione delle acque;
- gli interventi di consolidamento dei versanti e di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- le attività estrattive, autorizzate ai sensi delle leggi di competenza;
- le strade e le piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali, della larghezza massima di 3 m, chiuse al traffico.

Possono essere, altresì, ammessi:

- la manutenzione e la ristrutturazione di rustici esistenti, senza che sia previsto il cambio di destinazione d'uso;
- la recinzione di terreni senza modificare le condizioni di stabilità del versante e di deflusso delle acque superficiali.

L'eventuale presenza di edifici sparsi esidenziali all'interno di queste aree comporterà l'applicazione delle norme di cui al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa di Dicembre 1999.

### **CLASSE IIIb**

La Circ.P.G.R n° 7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 individuano nella classe IIIb "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità".

All'interno di questa classe sono state individuate sei sottoclassi, la cui normativa viene di seguito definita.

### **CLASSE IIIb2**

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate, comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi torrentizie in zona medio-distale, soggette a modesta dinamica idraulica con energia bassa.

L'edificabilità è condizionata sia alla necessità di difesa da allagamenti ai piani terreni, con accorgimenti quali la sopraelevazione del terreno di imposta e/o regimazioni delle acque superficiali, oltrechè ai programmi di controllo e manutenzione delle opere di difesa da realizzarsi o realizzate nelle parti più a monte delle aste e dei conoidi.

Potranno essere eseguiti adeguamenti alle porzioni esistenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà quindi soddisfare le eventuali prescrizioni dei programmi di controllo e manutenzione delle opere di difesa ed individuare le soluzioni più idonee alla difesa di allagamenti dei piani terreni

### **CLASSE IIIb3**

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi in zona apicale, prive di opere di difesa o non completamente adeguate se non mantenute, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica medio-elevata.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

Nuovi interventi sugli edifici esistenti, che consistono in adeguamenti, in conformità al p.to 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa, potranno essere eseguite solo a seguito di opportune indagini di dettaglio.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, opportunamente approvati e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

### **CLASSE IIIb4**

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua, prive di opere di difesa, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica medio-elevata.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

I nuovi interventi sugli edifici esistenti potranno essere rivolti solamente ad un adeguamento tecnico o sanitario, oltre alla conservazione del patrimonio esistente.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

### **CLASSE IIIb5**

Tale classe riguarda aree edificate situate nella parte inferiore ed alla base dei versanti, sui quali sono possibili dinamiche gravitative per caduta massi o smottamenti.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

Nuovi interventi sugli edifici esistenti, che consistono in adeguamenti, in conformità al p.to 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa, potranno essere eseguiti solo a seguito di interventi di riassetto idrogeologico, atti ad eliminare e/o minimizzare il rischio esistente.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere, altresì, garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché opportunamente approvati e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio.

#### **CLASSE IIIb6**

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate, pianeggianti o subpianeggianti, situate nell'apozioni marginali del lago, soggette ad allagamenti di bassa o nulla energia con battenti alti.

L'edificabilità è condizionata allanecessità di adottare accorgimenti tecnici per la realizzazione degli edifici, al fine di risolvere le problematiche geotecniche.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

#### **40.3 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Tutti i corsi d'acqua demaniali compresi i canali irrigui appartenenti al demanio (Elab. 11, Carta dei corsi d'acqua), ancorché non iscritti al Registro delle Acque Pubbliche, sono normati dal RD 523/1904 che individua all'art. 96 le seguenti distanze minime dalla linea di drenaggio attiva (ciglio superiore di sponda) dei corsi d'acqua:

- 4 metri per piantagioni di alberi e siepi;
- 4 metri per la realizzazione di recinzioni che siano amovibili e l'esecuzione di interventi di rimodellamento della superficie topografica;
- 10 metri per l'esecuzione di nuovi fabbricati o comunque interventi sull'esistente che non siano riconducibili a meri adeguamenti igienico – funzionali;
- 10 metri per l'esecuzione di scavi e/o riporti che comportino variazioni dei volumi originari.

Tutti i corsi d'acqua di cui sopra, nonché tutti i corsi d'acqua con alveo privato sono assoggettati alle norme dell'art. 29 della LR 56/77 e smi

Nell'Elab. 11 Carta dei corsi d'acqua, sono riportate i corsi d'acqua per i quali le fasce di rispetto, definite ai sensi dell'art. 29, laddove la distanza di 15 metri è stata ridotta sulla base di adeguate indagini morfologiche, entro un massimo.

di 10 metri nel caso di demanio idrico sul quale vigono i disposti del RD 523/1904,

2) del 50% nel caso di corsi d'acqua o canali con alveo privato.

Il recepimento di ulteriori riduzioni delle fasce di rispetto che interessano il demanio idrico sono possibili in applicazione della C.P.G.R 14/LAP/PET/98, attraverso specifica variante di PRG.

#### **40.4. – Fasce di rispetto delle risorse idropotabili**

##### **40.4.1. Zona di tutela assoluta delle risorse idropotabili**

La zona di tutela assoluta è definita ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 236 del 24-05-88, ed è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche e avere estensione di raggio non inferiore a 10 m.

In essa è vietata qualsiasi attività, salvo coltivazioni a prato o a bosco, purché non si impieghino concimi, pesticidi, diserbanti.

##### **40.4.2. Zona di rispetto delle risorse idropotabili**

Le zone di rispetto sono definite ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n° 236 del 24-05-88 ed hanno un'estensione non inferiore a 200 metri di raggio a partire dal punto di captazione. Nell'ambito del P.R.G. comunale sono individuate nell'apposita cartografia tematica in rapporto alla situazione di vulnerabilità della risorsa e della situazione idrogeologica delle singole captazioni.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni anche temporanee:

- depositi o l'accumulo di rifiuti, scarichi o materiali di demolizione;
- deposito di sali antigelo;
- deposito di rifiuti liquidi industriali;
- deposito di rottami e cimiteri delle macchine;
- autolavaggi;
- stazioni di servizio;
- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale o altro;
- depositi e lavorazione di prodotti petroliferi;
- depositi, vendite, lavorazione o sintesi di prodotti chimici;
- deposito o produzione di fertilizzanti;
- deposito, lavorazione e eliminazione di materiali tossici pericolosi;
- industrie per la produzione di materiali bituminosi, per la lavorazione dei metalli, per la lavorazione di materie plastiche, per il montaggio di circuiti elettronici, di vernici;
- industrie estrattive, di galvanoplastica, poligrafiche, cartarie;
- lavorazione del legno;
- studi fotografici incluso lo sviluppo di pellicole e fotografie;
- lavasecco;
- negozi di pesticidi e derattizzazioni;
- fonderie e fornaci;
- deposito e stoccaggio di materiali da costruzione;
- cimiteri;
- garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli;
- reparti per l'assistenza e il montaggio dei motori;
- luoghi per lo smaltimento dei bottini, per l'eliminazione delle acque di scarico;

Per quanto non specificato si fa riferimento all'Art. 6 del citato D.P.R.

Per le opere esistenti sono consentiti solo interventi che possano dimostrare di non trovarsi in situazione di contrasto con quanto stabilito all'Art. 6 del D.P.R. n° 236 e non rientrino nelle tipologie sopraelencate.

#### **40.4.3. Zona di protezione delle risorse idropotabili**

Le zone di protezione, definite ai sensi dell'Art. 7 del D.P.R. n° 236 del 24-05-88, sono estese a tutto il bacino idrografico del Torrente Fiumetta, a monte delle opere di presa esistenti e per l'intero bacino idrografico, a monte delle aste minori presso cui sono site le captazioni delle sorgenti.

Nella la zona di protezione non sono ammessi anche temporaneamente:

- trasporto ed immagazzinamento di merci pericolose o potenzialmente inquinanti;
- smaltimento di rifiuti e discariche, eccetto quelle di inerti o di materiale di cava;
- agricoltura intensiva ed allevamento intensivo di bestiame.

Le attività che rientrano nelle tipologie citate, se di nuova costituzione non sono più consentite, se esistenti vanno assoggettate allo stretto e scrupoloso rispetto della normativa concernente gli scarichi, la produzione e il trattamento dei rifiuti, limitando e riducendo, per quanto possibile, il numero di installazioni.

In tali aree, inoltre, vanno limitati gli insediamenti civili, produttivi, turistici e zootecnici, al fine di consentire protezione contro i composti chimici non facilmente degradabili.

Per il resto sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G., purché non siano in contrasto con quanto sopra stabilito.

#### **40.5 - Prescrizioni generali**

- Sono consentiti solo quegli interventi che comportano il miglioramento delle condizioni di deflusso dei corsi d'acqua;
- è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua e l'edificazione al di sopra della medesima;
- non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, della sezione di deflusso dei corsi d'acqua;



- dev'essere sempre garantita la piena efficienza idraulica degli alvei;
- nelle zone alla base di ripidi versanti dev'essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede degli stessi non inferiore a 20 metri, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi;
- nelle zone acclivi o poste alla base di versanti una particolare attenzione dev'essere posta nella regimazione delle acque superficiali che vanno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dev'essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, devono essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
- nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo privato sono ammesse solo se non alterano la sezione di deflusso;
- tutte le opere idrauliche, compresi gli attraversamenti, che interessano il reticolo idrografico demaniale sono subordinate al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente;
- non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano campagna;
- il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni in piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- il presente piano regolatore applica le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, delle NTA del PAI: "i Comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente Piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato";
- ogni nuova opera pubblica o privata dev'essere progettata nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

#### **ART. 41 - AREE DISMESSE DI CAVE E DISCARICA DI MATERIALI INERTI**

Sulle aree indicate nelle tavole di P.R.G., come aree dismesse di cave sono consentiti unicamente interventi di ripristino e recupero ambientale.

L'area individuata nel P.R.G. per la realizzazione di discarica di materiale inerte è assoggettata alla preventiva esecuzione degli studi idrogeologici geotecnici specifici e alle procedure autorizzative previste dalle leggi e disposizioni vigenti.

L'utilizzazione della discarica è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione.

Il piano di utilizzazione deve essere corredato di specifica analisi vegetazionale e da progetto dettagliato di recupero superficiale con la formazione di manto erboso ed impianto di alberature adeguate al contesto paesaggistico.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

#### **ART.41bis – NORME PARTICOLARI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Nel presente articolo sono disciplinati gli aspetti di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, conformemente ai criteri determinati con D.C.R. n. 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i. (di seguito denominata semplicemente DCR) e approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 99 del 9.11.2011.

Nei paragrafi che seguono sono trattati i singoli aspetti enunciati agli articoli 23 (Individuazione dei beni culturali e ambientali), 25 (Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area), 26 (Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità), 27 (Verifiche di impatto ambientale) e 28 (Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie – ora Permessi di Costruire -) della DCR demandati alla pianificazione comunale:

##### **Beni culturali e ambientali**

Gli insediamenti commerciali ammessi nel centro storico del capoluogo e nei nuclei di antica formazione delle frazioni secondo i parametri contenuti nella tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo approvata con D.C.C. n. 99 del 9.11.2011 e s.m.i., saranno assoggettati alle prescrizioni contenute agli articoli 33 (centro storico) e 34 (nuclei di antica formazione) delle presenti norme. Ciò in particolare per quanto attiene gli aspetti connessi alla tutela e salvaguardia del patrimonio storico e ambientale che tali ambiti sono previste.

Nello specifico, in aggiunta alle indicazioni di carattere generale contenute nei citati artt. 33 e 34, gli spazi destinati alle attività commerciali di cui al presente articolo dovranno:

- prevedere finiture delle murature di facciata in intonaco da tinteggiare secondo le indicazioni contenute nel Piano di Coordinamento Cromatico vigente; eventuali rivestimenti anche parziali quali zoccolature o cornici, andranno realizzati in pietra (beola, graniti o marmi locali) trattati con finitura non lucida;
- le insegne dovranno preferibilmente essere previste con tinta muraria anche dotata di illuminazione indiretta, o comunque con l'utilizzo di materiali tradizionali (ferro o pietra naturale). Sono in ogni caso da escludere soluzioni invasive e non conformi alla tradizione locale quali scatolati in materiali metallici o plastici;
- gli infissi, in particolare quelli destinati a vetrina, andranno realizzati in legno o in profili metallici (preferibilmente in ferro), l'utilizzo di profili in alluminio sarà consentito con l'utilizzo di elementi di semplice fattura limitando nella misura massima possibile la consistenza delle sezioni ed evitando tinte anodizzate lucide in contrasto con il Piano di Coordinamento Cromatico vigente.

Si rimanda altresì agli articoli delle presenti norme: art. 35 per quanto attiene gli interventi su beni sottoposti a tutela dei beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004; art. 36 per quanto attiene gli interventi in aree a verde privato soggette a tutela; art. 37 per quanto attiene gli interventi su beni sottoposti a tutela dei beni paesaggistici ai sensi della parte III del D.Lgs 42/2004.

##### **Parcheggi e standard**

Il dimensionamento delle aree a standard per servizi sociali ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. e più specificatamente delle aree a parcheggio ai sensi dell'art. 25 della DCR è trattato all'art. 19 punto c) delle presenti norme.

Il medesimo articolo disciplina altresì i casi in cui è contemplata la possibilità di monetizzare gli standard in alternativa alla cessione delle aree.

Nelle fattispecie previste dall'art.15 della DCR di trasferimenti, variazioni di superficie e di settore merceologico, degli esercizi commerciali esistenti, si applicano i criteri previsti dai commi 5bis e 5ter dell'art. 25 della DCR.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'art. 6 della DCR, ubicati negli addensamenti A1, A3 e A4, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio di cui all'art. 25 c. 3 della DCR. Restano applicabili le determinazioni degli standard di cui all'art. 19 lettera c) delle presenti norme.

Non è richiesta alcuna verifica di standard urbanistici nei casi di esercizi di vicinato riattivati nell'ambito di strutture già destinate ad attività commerciale preesistenti e per qualsiasi motivo venute a cessazione.

#### Aree di sosta e impatti sulla viabilità

Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane e urbano-periferiche devono prevedere, oltre alla disponibilità di parcheggi di cui al precedente art. 19, anche quella di idonei spazi destinati alla movimentazione delle merci e alla sosta dei mezzi in attesa di scarico. Dette aree non devono interferire con le aree di sosta dedicate alla clientela e con la viabilità di transito e di accesso alle aree a parcheggio.

Le strutture commerciali con superficie di vendita superiori ai 900 mq dovranno prevedere, preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione e all'inizio attività, uno studio di valutazione di impatto sulla viabilità sulla parte di rete viaria che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dalla nuova attività commerciale, conformemente alle indicazioni contenute al comma 3ter e seguenti dell'art. 26 della D.C.R.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 19 lo studio di impatto sulla viabilità di cui al comma precedente, potrà essere richiesto anche per strutture commerciali aventi superfici di vendita inferiori ai 900 mq, qualora, a giudizio dell'Autorità Comunale, sussistano particolari problematiche connesse a tale aspetto.

L'Autorità comunale, sulla base degli esiti della valutazione di cui sopra, potrà disporre per il richiedente, l'obbligo di assunzione in carico delle necessarie opere di adeguamento dell'assetto viabilistico in quanto opere di urbanizzazione indotte.

#### Verifiche di impatto ambientale

Risultano assoggettati alle procedure di verifica di impatto ambientale i progetti degli insediamenti individuati all'art. 4 della L.R. 14.12.1998 n. 40, secondo le modalità e le procedure previste dalla legge medesima.

#### Contestualità nel rilascio dei titoli abilitativi

I titoli abilitativi di natura edilizia relativi alle grandi e medie strutture di vendita vengono rilasciati secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali sulla base delle diverse casistiche contemplate nell'art. 28 della D.C.R.

L'attivazione di procedure di Permesso di Costruire, che contemplino in tutto o in parte la presenza di destinazioni commerciali, potranno essere trattate separatamente dalle procedure previste per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, allorquando queste non siano ancora definite e indirizzate ad una specifica attività.

## CAPO V ATTUAZIONE DEL P.R.G

### ART. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)

Il P.R.G., ove non diversamente specificato, si attua con intervento edilizio diretto:

- Mediante autorizzazione nei casi elencati all'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'art. 48 della Legge 457/1978 e alla Legge 94/1982;
- Mediante concessione gratuita nei casi previsti all'art. 9 della Legge 10/1977;
- Mediante concessione convenzionata nei casi di cui all'art. 7 della Legge 10/1977;
- Mediante concessione onerosa in tutti gli altri casi.

L'attuazione di interventi non inseriti in S.U.E. relativi ad aree di proprietà in parte destinate a usi pubblici indicati nelle cartografie di P.R.G. (infrastrutture e/o servizi), sono sempre soggetti a concessione convenzionata al fine di determinare le modalità di realizzazione di tali usi pubblici prescritti.

Tutti gli interventi soggetti a concessione convenzionata devono intendersi con convenzione riferita all'intera area omogenea (indipendentemente da eventuali stralci attuativi).

Laddove indicato nelle tavole grafiche di P.R.G., ovvero ove previsto in sede di P.P.A. gli interventi si attuano a seguito dell'approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) previsti dal P.R.G. sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/1962 e secondo l'art. 2 della Legge 10/1977 e l'art. 41 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- Piano di Recupero (P.d.R.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Le indicazioni del P.R.G. relative alle opere assoggettate a S.U.E. sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali ed i parametri, mentre sono indicative per quanto riguarda la localizzazione delle aree per gli *standard* e delle aree per la viabilità all'interno del S.U.E.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del DM 2.4.1968 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

In sede di attuazione del P.R.G. il Comune può procedere con propria deliberazione alla individuazione di Piani di Recupero e comparti ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai sensi della L.R. 18/1996, le previsioni contenute nel P.R.G. possono essere attuate mediante il ricorso a programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale come previsti dall'art. 16 della Legge 17.2.1992 n° 179.

In particolare le aree oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed aree pubbliche ed assoggettate a S.U.E. potranno essere dall'Amministrazione Comunale indirizzate verso la formazione di programmi integrati; le aree a

*standard* indicate dal P.R.G. dovranno essere messe a disposizione all'interno dei programmi integrati anche se superiori ai valori minimi previsti dall'art. 6, 6° comma della L.R. 18/1996.

#### **ART. 43 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA)**

Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) definisce, per periodi da tre a cinque anni, gli interventi pubblici e privati previsti dal P.R.G. secondo quanto previsto agli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 44 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE**

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

Gli interventi in corso di attuazione a seguito di rilascio di concessione o autorizzazione al momento dell'adozione del presente P.R.G. si attuano secondo prescrizioni, parametri e vincoli stabiliti dallo strumento urbanistico generale a cui si riferisce la concessione o autorizzazione entro i termini di scadenza in esso previsti o stabiliti da disposizioni legislative vigenti.

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

I Permessi di Costruire in deroga possono essere rilasciati limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico così come previsto dall'art. 14 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380.

L'elaborato tecnico del rischio incidente rilevante, con tutti i suoi elaborati, costituisce a norma di legge, allegato integrante e sostanziale del PRG. Le particolari azioni di pianificazione afferenti le aziende a rischio analizzate, in esso contenute avranno valore prescrittivo e dovranno essere considerate, prescritte o attivate dal Servizio Ambiente dal Servizio SUAP e dal Servizio Protezione Civile del Comune ovvero tenute in considerazione dallo Sportello per l'edilizia nel caso di presentazione di richieste di intervento.

E' previsto l'aggiornamento dell'elaborato tecnico RIR (Rischio Incidente Rilevante) ogni qual volta vengano reperite dagli uffici comunali informazioni diverse relative a quelle contenute nel summenzionato elaborato tecnico.

La verifica con esito positivo della compatibilità territoriale ed ambientale determinerà l'adeguamento dello strumento urbanistico attraverso specifiche varianti strutturali nelle quali verranno determinate le nuove fasce di vincolo.

#### **ART. 45 - SCHEDE DI AREA**

Le schede di area fanno parte integrante delle presenti norme.

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

In ogni caso, per le destinazioni d'uso non residenziali, dovrà essere rispettata per ciascuna area normata da scheda la dotazione di *standard* di cui all'art. 19 lettere b) e c).

Per gli eventuali edifici esistenti presenti nelle aree delimitate dalle successive schede di area, in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono comunque consentiti interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE, così come individuati nei precedenti articoli.

Le destinazioni d'uso relative alle allegate schede A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, P, Q, R, sono quelle di cui al p.to b) del precedente art. 18.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

## CAPO VI

### ART. 46 - AREA SCIABILE E DI SVILUPPO MONTANO

#### 46.1 Definizione e Individuazione

Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 2/2009, sono definite "aree sciabili e di sviluppo montano" (AS) tutte le superfici innevate, anche attraverso la produzione di neve programmata, anche non battute, ad uso pubblico, comprendenti piste, snowpark, impianti di risalita e di innevamento, ivi comprese tutte le infrastrutture ad esse collegate, sia aeree che interraste, nonché accessori e pertinenze diverse, abitualmente riservate alla pratica degli sport invernali sulla neve, quali lo sci nelle sue varie articolazioni, la tavola da neve "snowboard", lo sci da fondo, la slitta e lo slittino ed altri eventuali sport da neve. Fanno parte delle aree sciabili e di sviluppo montano gli impianti ludico-sportivi e ricreativi tipicamente montani, aventi utilizzo invernale e estivo, teleferiche, slitte guidate e percorsi naturalistici attrezzati.

Il PRG, come modificato dalla Variante per l'adeguamento alla L.R. 2/2009, rappresenta cartograficamente tale ambito nell'Elaborato P3 "Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi" – foglio 4 "Area sciabile e di sviluppo montano", individuando:

- gli impianti di risalita esistenti e le piste da discesa, con le relative fasce di rispetto;
- i vincoli paesaggistici e geologici;
- gli edifici esistenti con relative prescrizioni d'uso;
- l'ambito di possibile concentrazione per l'eventuale ricollocazione di fabbricati esistenti e la realizzazione di pubblici esercizi necessari alla pratica degli sport montani invernali o estivi;
- il bacino idrico per l'innevamento programmato con relative condotte idriche;

in conformità ai contenuti della documentazione redatta per l'individuazione delle "aree sciabili e di sviluppo montano".

#### 46.2 Principi normativi generali

In coerenza con le finalità della L.R.2/2009, l'individuazione e la regolamentazione dell'area AS perseguono i seguenti principali obiettivi:

- garantire, per pubblica utilità, la gestione e la fruizione in sicurezza delle aree sciabili e di sviluppo montano, con particolare riguardo alla sicurezza nella pratica non agonistica degli sport invernali;
- promuovere lo sviluppo delle attività ludico-sportive e ricreative invernali o estive in armonia con gli ecosistemi del Mottarone;
- disciplinare gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo secondo criteri di sostenibilità ambientale e integrazione paesaggistica, con particolare osservanza delle pertinenti direttive e prescrizioni del PPR.

Gli utilizzi ammessi per le finalità sciistiche e di sviluppo montano si sovrappongono ma non si sostituiscono a quelle previste dal PRG per l'uso agricolo del territorio, fatto salvo il rispetto dei vincoli connessi alla protezione delle piste e degli impianti di risalita.

Per tutto quanto non specificamente normato dal presente articolo si fa rimando ai disposti della L.R. 2/2009.

#### 46.3 Servitù di area sciabile e di sviluppo montano

Ai sensi e nei termini dell'articolo 14 della L.R. 2/2009, tutto l'ambito individuato nella cartografia di PRG come AS è gravato di vincolo preordinato alla costituzione di servitù per pubblica

utilità.

La servitù di area sciabile, imposta ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 2/2009, o la legale disponibilità dei relativi sedimi da parte del soggetto gestore delle piste conferiscono al medesimo tutte le facoltà di cui all'articolo 15 della L.R. 2/2009, inclusa la possibilità di riqualificare e gestire le aree a parcheggio esistenti, secondo i criteri dettati dal PPR e richiamati al successivo 46.7.

Nell'ambito delle attrezzature ricreative sono compresi la segnaletica informativa, le opere necessarie a garantire la sicurezza del transito ciclopedonale sui percorsi e l'allestimento di aree moderatamente attrezzate per il picnic, il gioco bimbi, la contemplazione del paesaggio, realizzate senza alterare la morfologia del terreno, utilizzando arredi agevolmente rimovibili, prevalentemente in legno e ben integrati nell'ambiente naturale.

Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e di sviluppo montano, l'esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi titolo nel periodo dell'anno durante il quale non viene praticata l'attività invernale ed estiva, ferma restando la possibilità del gestore di eseguire, nei periodi di non esercizio, tutti i necessari interventi di sistemazione del terreno, in modo da conservarne la stabilità ed evitare il verificarsi di fenomeni di erosione e di degrado delle superfici.

#### **46.4 Piste da sci e impianti di risalita**

Il PRG riconosce e conferma nello stato di fatto tutte le piste esistenti all'interno dell'area AS e le strutture impiantistiche connesse alla loro gestione e fruizione. Lo stato di fatto attesta l'effettiva posizione delle piste e degli impianti, anche ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto, e prevale sulla rappresentazione cartografica, che può essere affetta da lievi imprecisioni dovute a difetti di coordinamento tra la base catastale e i rilievi topografici disponibili.

Per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle piste e degli impianti esistenti, così come per la realizzazione degli interventi necessari a garantirne la sicurezza, con riferimento alle attività elencate all'articolo 42 della L.R. 2/2009, non è richiesto titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale necessità delle autorizzazioni di cui all'articolo 146 del DLgs 42/2004 e alla L.R. 45/1989.

Le opere di manutenzione e riassetto geomorfologico e le connesse modifiche non significative di tracciato devono essere attuate con tecniche di ingegneria naturalistica, limitando l'impiego di strutture e manufatti cementizi ai soli casi di imprescindibile necessità.

La realizzazione di nuove piste o di significative modifiche al tracciato di piste esistenti è assoggettata al rilascio di permesso di costruire gratuito ai sensi degli articoli 12 e 13 della L.R. 2/2009; in ogni caso gli interventi a carattere innovativo devono essere finalizzati alla razionalizzazione e all'ammodernamento del sistema sciistico, oltre che risultare compatibili con la naturale morfologia dei luoghi e con la salvaguardia delle visuali fruibili dalla viabilità pubblica e/o punti panoramici accessibili al pubblico, nonché con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale presenti.

La modifica di tracciato è considerata non significativa qualora, al solo fine di migliorare le condizioni di sicurezza secondo il parere del direttore della pista, comporti la traslazione della linea di bordo pista, come risultante alla data di approvazione della Variante di PRG per l'adeguamento alla L.R. 2/09, entro un margine di scostamento di cinque metri rispetto alla posizione originaria.

Subordinatamente al rilascio dei prescritti titoli abilitativi è ammessa la realizzazione di tutte le infrastrutture, sia aeree che interrate, collegate agli impianti e alle piste da sci, nonché di tutte le costruzioni e attrezzature impiantistiche accessorie e pertinenziali, ordinariamente necessarie alla pratica degli sport invernali sulla neve.

In caso di rimozione di impianti e manufatti esistenti deve essere attuato il recupero morfologico e vegetazionale delle aree interessate dalle strutture dismesse, al fine della loro completa riqualificazione ambientale e paesaggistica.



#### **46.5 Fasce di rispetto dagli impianti di risalita, dalle attrezzature complementari e dalle piste**

Ai fini del mantenimento delle condizioni di sicurezza non è consentito realizzare recinzioni fisse e piantumazioni né effettuare nuove edificazioni ad una distanza inferiore a venti metri dal confine esterno su entrambi i lati:

- degli impianti di risalita, nel rispetto dei franchi minimi laterali previsti dal decreto del Direttore generale per il trasporto pubblico locale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 16 novembre 2012, n. 337 (Disposizioni e prescrizioni tecniche per le infrastrutture degli impianti a fune adibiti al trasporto di persone;
- delle attrezzature impiantistiche complementari, ad eccezione dei parcheggi;
- delle piste di discesa, delle piste per slitte e simili, delle aree per evoluzioni acrobatiche, dei percorsi di trasferimento e delle piste per il salto, secondo le definizioni dell'articolo 4, comma 2, lettere a), c), d), e), g) della L.R. 2/2009.

Sono invece consentiti sia la realizzazione di parcheggi, accessori e pertinenze di cui all'articolo 4, comma 1, della L.R. 2/2009, sia la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ed il loro eventuale ampliamento, avente un volume non superiore al 20 per cento del volume esistente, da realizzarsi sul lato opposto a quello della pista o dell'infrastruttura, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

In ogni caso, le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono realizzati in maniera tale da garantire i requisiti di sicurezza per la gestione delle piste e il rispetto dei limiti previsti all'articolo 9 della L.R.2/2009 (classificazione acustica) all'interno degli ambienti abitativi. In particolare, la realizzazione di nuovi manufatti e fabbricati accessori all'attività sciistica all'interno delle fasce di rispetto è subordinata all'assenso del soggetto gestore degli impianti che ne valuta la compatibilità con le esigenze di sicurezza per le quali è responsabile.

Le fasce di rispetto sono individuate in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta ubicazione dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione dei confini esterni delle infrastrutture tutelate, senza che eventuali differenze, rispetto a quanto riportato in PRG, comportino varianti o modifiche di rilevanza urbanistica.

#### **46.6 Interventi sui fabbricati esistenti**

Sui fabbricati esistenti nell'area AS, come singolarmente individuati nell'Elaborato P3 "Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi" – foglio 4 "Area sciabile e di sviluppo montano" di PRG con identificativo numerico, sono ammessi gli interventi di seguito specificati, per la qualificazione generale e il potenziamento dell'offerta turistico-sportiva invernale ed estiva dell'ambito. Gli interventi sugli edifici esistenti devono sempre essere compatibili con la morfologia dei luoghi e con la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale e paesaggistico ivi presenti.

- 1) Rifugio escursionistico di proprietà del C.A.I. È confermata la destinazione d'uso in atto, che resta disciplinata dai disposti della L.R. 8/2010 e dalla sua regolamentazione attuativa, pur essendo consentite anche eventuali modalità di fruizione ricettiva (alberghiera o extralberghiera) e/o per somministrazione di alimenti e bevande. Per l'adeguamento igienico funzionale della struttura sono ammessi ampliamenti fino al venti per cento della superficie utile lorda e della superficie coperta esistenti al 31/12/2018, nel rispetto dell'altezza massima esistente in tale data. È sempre consentita l'estensione della superficie di somministrazione all'esterno del fabbricato mediante l'installazione di arredi mobili quali tavoli, sedute, ombrelloni, pergolati, fioriere e simili, fatta salva l'osservanza delle fasce di rispetto di cui al 46.5. Qualsiasi intervento comportante modifiche all'aspetto esterno dell'edificio e della sua pertinenza deve essere correttamente inserito dal punto di vista paesaggistico, o con la riproposizione di caratteri

tipologico formali omogenei a quelli dell'edificio esistente, o con il ricorso a soluzioni architettoniche innovative, per le quali sia comunque dimostrata la coerenza con il contesto.

- 2) Rimessa gatti delle nevi e attrezzi. È confermata la destinazione d'uso in atto, salva la possibilità di demolire il volume esistente ricostruendolo, con destinazione ricettiva e/o di somministrazione, all'interno dell'ambito di concentrazione edificatoria indicato nell'Elaborato P3 "Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi" – foglio 4 "Area sciabile e di sviluppo montano" di PRG, eventualmente anche come ampliamento di altri edifici; in tale ipotesi il sedime risultante dalla demolizione deve essere interamente rinaturalizzato.
- 3) Rifugio escursionistico "Genziana". È confermata la destinazione d'uso in atto, che resta disciplinata dai disposti della L.R. 8/2010 e dalla sua regolamentazione attuativa, pur essendo consentite anche eventuali modalità di fruizione ricettiva (alberghiera o extralberghiera) e/o per somministrazione di alimenti e bevande. Per l'adeguamento igienico funzionale della struttura sono ammessi ampliamenti fino al venti per cento della superficie utile lorda e della superficie coperta esistenti al 31/12/2018, nel rispetto dell'altezza massima esistente in tale data. Sempre nel limite complessivo di tale percentuale di ampliamento, e all'interno dell'ambito di concentrazione edificatoria indicato nell'Elaborato P3 "Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi" – foglio 4 "Area sciabile e di sviluppo montano" di PRG, è consentita la collocazione di un chiosco quale autonomo punto di somministrazione. È sempre consentita l'estensione della superficie di somministrazione esterna mediante l'installazione di arredi mobili quali tavoli, sedute, ombrelloni, pergolati, fioriere e simili, fatta salva l'osservanza delle fasce di rispetto di cui al 46.5. Qualsiasi intervento comportante modifiche all'aspetto esterno dell'edificio e della sua pertinenza deve essere correttamente inserito dal punto di vista paesaggistico, o con la riproposizione di caratteri tipologico formali omogenei a quelli dell'edificio esistente, o con il ricorso a soluzioni architettoniche innovative, per le quali sia comunque dimostrata la coerenza con il contesto.

#### **46.7 Ambito di concentrazione e di ricollocazione dei fabbricati**

Il PRGC (Elaborato P3 "Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi" – foglio 4 "Area sciabile e di sviluppo montano") individua, all'interno dell'area AS, l'"ambito di concentrazione e ricollocazione dei fabbricati", al cui interno sono ubicati la maggior parte dei fabbricati esistenti nell'area AS e dove, compatibilmente con le fasce di rispetto da impianti e piste, è possibile ricollocare e concentrare la volumetria derivante dalla demolizione di fabbricati ovunque ubicati nell'area AS.

Gli edifici legittimamente esistenti già compresi nell'ambito, ove fossero demoliti, possono essere ricostruiti al lordo degli ampliamenti ammessi dal 46.6; come pure possono trovare ricollocazione all'interno dell'ambito medesimo, assumendo destinazione turistico-ricettiva, i volumi compresi entro le fasce di rispetto e l'ottanta per cento degli altri volumi, anche impiantistici, ricadenti in area AS, previa demolizione delle strutture esistenti e completa rinaturazione del relativo sedime.

È inoltre ammessa l'edificazione di un fabbricato destinato a usi funzionali alla pratica degli sport invernali e delle attività estive quali: noleggio attrezzature, corsi addestrativi, accompagnamento dei turisti, infermeria, somministrazione alimenti e bevande, deposito. Il fabbricato deve rispettare le seguenti caratteristiche: Sul massima di 300 mq, di cui non oltre 150 mq fuori terra; altezza massima di 4,00 m misurata tra il punto più alto del piano di campagna esistente e il punto più alto della copertura; superficie di somministrazione interna non superiore a 120 mq L'intervento edificatorio è subordinato a permesso di costruire convenzionato concernente la riqualificazione e la gestione del parcheggio esistente in adiacenza al lato nord dell'ambito, per tutta la superficie compresa in territorio di Omegna, nel rispetto della morfologia dei luoghi, con la mes-

sa a dimora di specie vegetali autoctone, evitando la formazione di superfici impermeabilizzate.

Tutti gli interventi edilizi attuabili all'interno dell'“ambito di concentrazione e ricollocazione dei fabbricati”, sono tenuti all'osservanza delle pertinenti norme geologiche e paesaggistiche, delle fasce di rispetto da piste e impianti, della distanza di 10,00 m dai fabbricati e di 5,00 m dal parcheggio e dalla Via Mottarone.

#### **46.8 Sistema di innevamento programmato**

Per sistema di innevamento programmato si intende l'insieme degli impianti, macchinari e attrezzature, sia fissi che mobili, compresi i fabbricati, i manufatti, opere e condotte di raccolta, accumulo e adduzione delle acque, atti a consentire la produzione e la distribuzione della neve nelle quantità necessarie a garantire la sicurezza e piena fruibilità delle piste da sci.

La realizzazione ex novo o l'ampliamento degli impianti per l'innevamento programmato necessitano di permesso, ai sensi dell'articolo 29, comma 6, della L.R. 2/2009, mentre la semplice manutenzione degli impianti esistenti, anche quando comporti la sostituzione di tratti di condutture e di componenti impiantistiche, rientra nell'attività edilizia libera.

Costituisce parte integrante del sistema anche il bacino artificiale esistente, con il relativo corredo impiantistico. Tale bacino, previa autorizzazione regionale, può essere ampliato fino al raddoppio dell'attuale capienza, adeguando di conseguenza anche le relative opere accessorie e pertinenze ed eventualmente implementando ulteriori funzioni di pubblica utilità ai fini agricoli, turistici e di antincendio.

#### **46.9 Gestione della mobilità**

Al fine di contenere gli impatti ambientali derivanti dal traffico veicolare in situazioni di maggiore afflusso, nonché le interferenze che il medesimo può determinare con la fruizione in condizioni di sicurezza e di salubrità delle aree sciabili e di sviluppo montano, il gestore dell'area sciabile, d'intesa con il Comune di Omegna e, ove occorra, anche in coordinamento con il Comune di Stresa, è titolato ad attuare iniziative di razionalizzazione della mobilità consistenti ad esempio nelle seguenti azioni, elencate a titolo indicativo e non esaustivo:

- limitazione di accesso veicolare al parcheggio esistente presso la vetta;
- ampliamento, riorganizzazione distributiva e gestione controllata del parcheggio privato lungo la Via Mottarone, detto “Tre termini”, esterno all'area sciabile, sul confine con Gignese;
- attivazione di servizio navetta per il collegamento tra il parcheggio “Tre termini” e la partenza degli impianti presso la vetta del Mottarone.

#### **46.10 Riqualificazione paesaggistica e ambientale**

Nell'ambito dell'attività manutentiva delle piste, dei percorsi escursionistici e delle aree adibite alla fruizione turistica devono essere perseguite tutte le possibili buone pratiche per il miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale del territorio compreso nelle aree sciabili; in particolare si raccomandano:

- corretta regimazione delle acque meteoriche per evitare l'insacco di fenomeni dissestivi e il dilavamento della coltre superficiale del suolo;
- ripristino del manto erboso sulle piste e, ricorrendo se del caso all'idrosemina, sulle scarpate e sui pendii più scoscesi;
- rinfoltimento della vegetazione arborea e arbustiva con la messa a dimora di specie autoctone idonee alle caratteristiche del suolo e del clima;

- impianto di alberi d'alto fusto in funzione di schermatura visiva delle strutture tecnologiche più impattanti, con particolare riguardo alle numerose antenne per le telecomunicazioni;
- riduzione delle superfici impermeabilizzate, evitando in ogni caso il ricorso a pavimentazioni che non lascino penetrare l'acqua nel suolo;
- impiego di corpi illuminanti a basso consumo energetico e a basso irraggiamento verso la volta celeste

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 1**

#### DENOMINAZIONE

**Parco Urbano Monte Zuoli – Ponte Bria**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

secondo indicazioni riportate nelle tavole grafiche

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

ex art. 19 lett. a) 3° punto

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

per attrezzature pubbliche e per attività agricole edifici con caratteri morfologici e costruttivi della tradizione insediativa

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- La realizzazione di opere consentite dal P.R.G. non deve ostacolare o impedire la circolazione pedonale, ciclabile o equestre sui percorsi pubblici
- Gli interventi relativi alla costruzione di edifici e manufatti per le attività agricole che possono comportare limitazione all'uso pubblico delle superfici, dovranno essere autorizzate con convenzione approvata dal Consiglio Comunale regolante le modalità di protezione delle colture agricole e di percorribilità pubblica
- Nell'area del parco urbano andranno localizzate e salvaguardate le coppelle scavate sulla roccia sotto forma di tutela della documentazione storica
- Nell'ambito delle funzioni di parco pubblico è connessa la realizzazione di strutture di servizio e ricettive pubbliche o di uso pubblico per l'accoglimento dei visitatori.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 2**

#### DENOMINAZIONE

**P.E.E.P. Cireggio**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare (legge 167/1962 art. 41 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

per l'area di via Amendola:

- H massima = 7,50 ml
- Capacità insediativa massima = 65 stanze
- Volume residenziale massimo = 5.000 mc

per l'area di via Mozzalina:

- H massima = 15,00 ml
- Capacità insediativa massima = 80 stanze
- Volume residenziale massimo = 6.000 mc

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

per l'area di via Amendola:

- edifici isolati, abbinati ed a schiera

per l'area di via Mozzalina:

- edifici in linea ed a blocco

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

secondo quantità indicate sugli elaborati grafici di P.R.G. e comunque non inferiori a 25 mq per abitanti/stanza

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

per l'area di via Amendola:

- lo sviluppo lineare di un singolo edificio non può eccedere i 30 ml
- obbligo di unico accesso veicolare da via Amendola
- la realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel sostanziale rispetto della morfologia del suolo esistente
- deve essere prevista la posa di alberi d'alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle
- le costruzioni dovranno essere realizzate con un arretramento dal limite dell'orlo della piana pari al doppio della loro altezza e comunque di almeno mt 15,00.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 8**

#### DENOMINAZIONE

**Area Turistica Bagnella**

#### DESTINAZIONE

Area per insediamenti turistico-ricettivi (A.T.R.) art.28 NdA - limitatamente all'insediamento di complessi ricettivi all'aperto come disciplinati dalla Legge Regionale 31.8.1979 n.54 e s.m.i.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

IF = 0,10 mc/mq – da verificare per le attrezzature, i servizi, i locali destinati alla direzione e gestione della struttura ed in genere tutte le strutture permanenti di servizio non destinate direttamente all'ospitalità;

Rc = 10% - da verificare, oltre che su tutte le strutture di cui al punto precedente, anche sugli allestimenti fissi destinati all'ospitalità;

H massima = 6,50 m

Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 28 delle NdA.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

per le attrezzature e i servizi: questi andranno previsti in un unico blocco edilizio, da collocare ad una distanza minima dalla linea di battigia del lago di 100 metri. Eventuali fabbricati fuori terra necessari alla collocazione di attrezzature tecnologiche, che non possano essere accorpati al fabbricato principale per vincoli di collocazione o per motivi di sicurezza, potranno trovare ubicazione in altro sito per le misure strettamente necessarie alla loro funzione;

per gli eventuali allestimenti fissi ammessi nella struttura nei limiti indicati dalla L.R. 54/1979 e s.m.i., questi andranno uniformati ad una tipologia standard illustrata nella scheda grafica allegata alla presente.

#### STANDARD PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

Le aree per attrezzature al servizio dell'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., andranno reperiti all'interno del lotto di intervento, secondo le indicazioni planimetriche individuate nelle Tavole di Piano, e saranno commisurati al 100% della superficie lorda di pavimento del fabbricato destinato a servizi e degli allestimenti fissi, questi ultimi nella misura massima consentita dalla tipologia del complesso secondo la definizione di cui all'art.2 della L.R. 54/1979 e s.m.i.

Eventuali variazioni di ubicazione rispetto a quanto indicato nelle Tavole di Piano potranno essere apportate in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Le aree in argomento andranno destinate per almeno il 50% della superficie a parcheggio pubblico e andranno posti all'esterno della recinzione dell'area.

#### VINCOLI

L'attuazione degli interventi previsti è condizionata al completamento delle procedure di revisione delle aree di salvaguardia delle risorse idropotabili di cui all'art.94 del D.Lgs 3.4.2006 n.152 in corso di definizione da parte dell'Autorità d'ambito.

Tale limitazione, da applicarsi esclusivamente per la porzione di area interessata dalla zona di rispetto del pozzo di captazione del centro sportivo, si intenderà superata a seguito del provvedimento regionale di recepimento degli studi di approfondimento in corso e della proposta di revisione delle aree di tutela avanzata dall'Autorità d'ambito.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

la viabilità pedonale esistente e in progetto come indicata nella Planimetria di Piano dovrà essere mantenuta accessibile al pubblico transito, eventuali limitazioni da prevedere per le ore notturne, andranno regolamen-

tate dalla convenzione che andrà stipulata tra il soggetto proponente e il Comune nell'ambito dello Strumento Urbanistico esecutivo. Potrà essere valutata in sede attuativa l'eliminazione del tratto di percorso pedonale che attraversa in direzione nord – sud l'area di intervento, a condizione che venga concordata e realizzata preventivamente, a cura e spese del proponente, il percorso alternativo indicato in planimetria di Piano, di collegamento della passeggiata pedonale con la Via Erbera. In questa ultima ipotesi il sedime dell'attuale tracciato stradale verrà inglobato nell'area turistico-ricettiva e computato quale superficie territoriale della stessa senza che ciò costituisca variante di Piano.

nella porzione di area individuata nell'ambito del lotto in classe di rischio idrogeologico IIIb6, dovrà essere prevista una riquotatura del terreno sino ad una quota di sicurezza dai rischi derivanti dalla esondazione del lago fissata a 293,00 metri s.l.m. per la viabilità interna e a 293,50 metri s.l.m. per i piani di calpestio dei moduli abitativi e delle piazzole.

le recinzioni previste andranno realizzate esclusivamente con: rete metallica, cancellata metallica o struttura in legno, per un'altezza massima di 1,80 metri, compreso l'eventuale cordolo in calcestruzzo di altezza massima pari a cm. 50. Si dovranno prevedere adeguati interventi di mitigazione da realizzarsi con siepe continua sempreverde. L'eventuale recinzione a valle del percorso pedonale, in affaccio verso il lago, sarà altresì assoggettata alle limitazioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale (art.52, comma 3, lettera b) e dovrà permettere la vista del lago da parte di chi vi transita.

lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà contemplare anche adeguate misure di mitigazione visiva del complesso, da realizzarsi con alberature di alto fusto da collocare nelle parti di area destinate alla ubicazione delle piazzole e degli allestimenti fissi;

è vietata l'installazione di preingressi a mezzi mobili di pernottamento e soggiorno così come definiti al punto 16) dell'allegato 1 alla L.R. 54/1979 e s.m.i.;

obbligo, a carico del proponente, di allacciamento delle acque reflue alla fognatura pubblica anche mediante stazione di sollevamento. Il collettore fognario dovrà essere dotato di "camicia" esterna in doppia tubazione al fine di scongiurare fenomeni di sversamento di liquami nel sottosuolo, potenziale fonte di inquinamento per la falda freatica superficiale ivi presente;

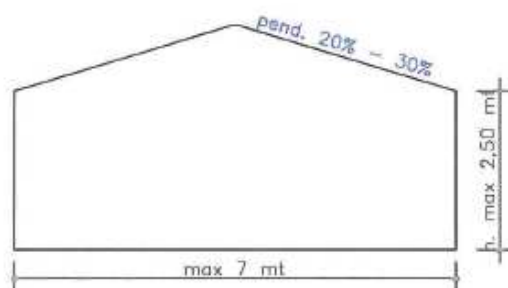
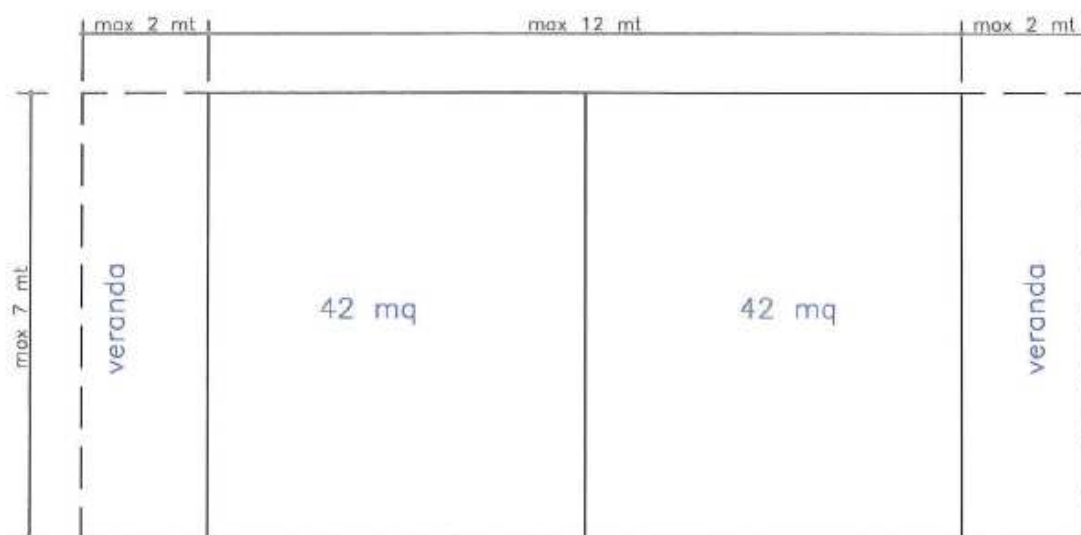
obbligo, a carico del proponente, di adeguamento della viabilità veicolare di accesso all'area mediante interventi di rettifica della strada comunale Via Erbera con sezione minima in ogni punto non inferiore a metri 4,50;

lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere accompagnato da una relazione forestale, che descriva le formazioni vegetali presenti e che fornisca tutte le informazioni necessarie per proporre idonee misure di compensazione riguardanti le superfici indotte dalle trasformazioni in progetto;

nell'area posta a valle della strada pedonale e affacciata a lago, non sono consentite installazioni di allestimenti fissi, ma esclusivamente attrezzature a servizio della balneazione. In fase di progettazione dovrà essere posto particolare riguardo al fronte confinante con la proprietà comunale, cosiddetta della "boschina", mantenuta attualmente in stato di naturalità, affinché venga conservata nell'intervento in progetto, nella misura massima possibile, nella medesima condizione di naturalità attualmente presente.



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO  
unità abitativa doppia



- Basamento di appoggio in cls con sporgenza dal terreno sistemato max 20 cm.
- Struttura in legno , ferro o muratura.
- Rivestimento esterno in doghe di legno posate in orizzontale tinta naturale o bianca.
- Infissi in legno o PVC tinta legno, eventuali oscuramenti esterni a persiana o battente.
- Manto di copertura in tegole (laterizie o cemento) o lamiera grecata color testa di moro.
- Eventuali barriere esterne in legno o profili in ferro a disegno semplice.
- Veranda esterna sul lato minore del fabbricato con profondità massima 2 mt. e con copertura posta in continuità con quella dell'edificio, oppure sul lato maggiore ricavata internamente alla sagoma.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 9a - 9b – 9c**

#### DENOMINAZIONE

**Area Turistica Circolo Velico**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica per interventi di nuova costruzione eccedenti gli interventi di ampliamento del 20% degli edifici esistenti, fatti salvi quelli necessari all'efficientamento dell'impianto di distribuzione carburanti

Permessi di costruire convenzionati per interventi che comportino incrementi di carico urbanistico, fatti salvi quelli necessari all'efficientamento dell'impianto di distribuzione carburanti

Abilitazione diretta per interventi sugli edifici esistenti non comportanti ampliamento o cambio di destinazione d'uso con incremento di carico urbanistico o per quelli necessari all'efficientamento dell'impianto di distribuzione carburanti

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 28 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici in linea e/o a schiera con sviluppo massimo dei prospetti contenuto entro 25,00 ml

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- 12,50 mq/posto letto a verde per il gioco e lo sport
- 1 posto auto per ogni posto letto
- 80% della Sul per destinazioni terziarie e commerciali, fatte salve maggiori dotazioni prescritte dalla DGR 8 febbraio 2010, n. 85-13268

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel sostanziale rispetto della morfologia del suolo esistente, mantenendo l'altezza massima a quota non superiore a ml 1,00 rispetto al piano di via Novara
- il progetto di intervento dovrà contenere un documentato studio vegetazionale per l'individuazione della quantità e qualità della piantumazione, per la salvaguardia di eventuali essenze di pregio esistenti, per la garanzia dell'occultamento dell'insediamento dalla vista da lago

- In aggiunta alle destinazioni in atto e a quelle proprie e compatibili ex articolo 28, comprensive di tutte le funzioni previste dalla lettera e) dell'articolo 18 delle presenti Norme, è anche ammessa la destinazione terziaria di cui alla lettera d) del medesimo articolo 18.
- Si tratta di aree situate in prossimità della sponda lacustre soggette ad allagamenti di bassa o nulla energia con battenti elevati. Non sono ammesse nuove costruzioni con pavimento posto al di sotto della quota raggiungibile dalle piene a tempo di ritorno 100 anni, la progettazione degli interventi dovrà essere accompagnata da uno studio che analizzi i livelli lacustri e individui tale quota. Sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori al secolo. In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza deve essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso e dovranno tener conto dei seguenti elementi:
  - della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;
  - del profilo della superficie topografica subaerea e della fascia subacquea;
  - della stabilità superficiale e profonda del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;
  - dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre;
  - delle caratteristiche geotecniche dei terreni presenti.

In ogni caso non sono ammessi parcheggi sotterranei e nuovi piani interrati.

Sono sempre ammesse le strutture tecniche sia di tipo pubblico che di tipo privato legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa.

All'interno delle porzioni di area assoggettate alla classe IIIA sono ammessi solo gli interventi elencati all'interno delle NTA per tale classe; per le porzioni di edifici esistenti ricadenti in tali classi dovrà essere valutata la demolizione e lo spostamento all'interno dell'area.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 10**

#### DENOMINAZIONE

**Area Turistica ex conceria Beltrami Manera**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 28 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- 12,50 mq/posto letto a verde per il gioco e lo sport
- 1 posto auto per ogni posto letto

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- dovrà essere garantita, nell'ambito dell'intervento, la realizzazione di una struttura alberghiera per un minimo di n° 60 posti letto;
- nell'ambito del progetto dovrà essere garantita una forma di fruibilità pubblica a lago.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 11**

#### DENOMINAZIONE

**Area Turistica “La Perla”**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Intervento diretto

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 28 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici “a gradoni” secondo la morfologia del suolo

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- 12,50 mq/posto letto a verde per il gioco e lo sport
- 1 posto auto per ogni posto letto
- Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 21 della LR 56/77 e dell'articolo 25 dell'Allegato alla DCR n.563-13414 del 20 ottobre 1999 per la vendita al dettaglio
- Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 21 della LR 56/77 e dell'articolo 8 dell'Allegato alla D.G.R. 8 Febbraio 2010, n. 85-13268 per la somministrazione di alimenti e bevande
- La monetizzazione è ammissibile solo per la quota di standard relativa agli esercizi di somministrazione

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel sostanziale rispetto della morfologia del suolo esistente, mantenendo l'altezza massima a quota non superiore a ml 1,00 rispetto al piano stradale di via Comoli.
- All'interno dell'edificio esistente, in aggiunta alle destinazioni proprie e compatibili di cui all'articolo 28, è ammessa la destinazione terziaria di cui alla lettera d) dell'articolo 18 delle presenti Norme, limitatamente al commercio al dettaglio e alla somministrazione di alimenti e bevande.
- All'interno delle porzioni di area assoggettate alla classe IIIA sono ammessi solo gli interventi elencati all'interno delle NTA per tale classe; per le porzioni di edifici esistenti ricadenti in tali classi dovrà esserne valutata la demolizione e lo spostamento all'interno dell'area.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 13**

#### DENOMINAZIONE

**Area Turistica “Ponte Bria”**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall’art. 28 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici con caratteri morfologici aderenti alla tradizione degli insediamenti di origine rurale

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- 12,50 mq/posto letto a verde per il gioco e lo sport
- 1 posto auto per ogni posto letto

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- l’intervento dovrà prevedere la contestuale organizzazione degli spazi per il verde, le attività sportive ed i parcheggi per l’adiacente area destinata alla pesca sportiva.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 14**

DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Amendola**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml (due piani fuori terra + eventuale sottotetto abitabile)
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 23 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

secondo quantità indicate su elaborati grafici (tavole P3) e comunque non inferiori a mq 2,50 ad uso di parcheggio ogni 90 mc

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel sostanziale rispetto della morfologia del suolo esistente;
- deve essere prevista la posa di alberi d'alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle;
- le costruzioni dovranno essere realizzate con un arretramento dal limite dell'orlo della piana pari al doppio della loro altezza e comunque di almeno mt 15,00.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 16***

#### DENOMINAZIONE

**Area di via Leonardo da Vinci**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 23 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

secondo quantità indicate su elaborati grafici (tavole P3) e comunque non inferiori a mq 2,50 ad uso di parcheggio ogni 90 mc

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo di formazione di collegamento ciclo-pedonale pubblico da via Leonardo da Vinci a via Mozzalina.



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 17***

#### DENOMINAZIONE

**Area di via Leonardo da Vinci**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 18***

#### DENOMINAZIONE

**Area di via Leonardo da Vinci**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 19 (19a - 19b)**

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. S. Bernardo**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml *ambito 19b*
- H massima = 10,80 ml *ambito 19a*
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 3,00 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Nell'ambito della convenzione dovrà essere prevista la realizzazione del parcheggio pubblico posto in fregio alla via Mozzalina in parte realizzato sul mappale n° 217 del Foglio 9 N.C.T. ed in parte sui mappali di proprietà privata per la quale parte è prevista la cessione gratuita;
- Il terzo piano degli edifici in progetto se utilizzato a fini abitativi, dovrà essere "mansardato";
- il previsto Strumento Urbanistico Esecutivo potrà essere attuato anche separatamente secondo le suddivisioni in due ambiti territoriali così come individuati in cartografia ed ivi denominati con la numerazione "19a" e "19b".

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 21**

DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Amendola**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml (due piani fuori terra + eventuale sottotetto abitabile)
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 23 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

secondo quantità indicate su elaborati grafici (tavole P3) e comunque non inferiori a mq 2,50 ad uso di parcheggio ogni 90 mc

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel sostanziale rispetto della morfologia del suolo esistente;
- deve essere prevista la posa di alberi d'alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle;
- le costruzioni dovranno essere realizzate con un arretramento dal limite dell'orlo della piana pari al doppio della loro altezza e comunque di almeno mt 10,00.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 23a**

#### DENOMINAZIONE

**Area di via Comoli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di costruire convenzionato

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

obbligo di monetizzazione degli standard urbanistici in ragione di 25 mq per abitante/stanza e dell'80% della Sul destinata ad attività economiche fermo restando il soddisfacimento di quanto prescritto dalla legge 122/1989.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la volumetria ottenuta a seguito dell'intervento di riuso potrà essere destinata ad usi residenziali nella misura massima del 66% del totale.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 23b**

#### DENOMINAZIONE

Area di via Comoli

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO:**

Permesso di costruire convenzionato

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO:**

si vedano le prescrizioni specifiche

#### **TIPOLOGIE DI INTERVENTO:**

si vedano le prescrizioni specifiche

#### **STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:**

la convenzione deve prevedere il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio prescritte dall'articolo 8 dell'Allegato A alla DGR 8/2/2010, n. 85-13268, con possibilità di assoggettare, anziché dismettere, la quota di parcheggio pubblico; non sono richieste ulteriori dismissioni o monetizzazioni di aree per standard.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

è consentita la ristrutturazione edilizia dell'edificio ex industriale nel rispetto delle seguenti norme:

- la sagoma esistente, in planimetria e altezza, al lordo dello spazio cortilizio interno, deve essere mantenuta come limite massimo dell'involucro edilizio, salva la possibilità di fuoriuscire dall'ultimo solaio con i torrioni delle scale e degli ascensori oltre che con eventuali elementi di protezione perimetrale e di arredo del "tetto giardino";
- gli orizzontamenti interni possono demoliti e ricostruiti anche realizzando un maggior numero di piani, fermo restando quanto prescritto al punto 1), mentre la scansione forometrica delle facciate prospicienti Via Comoli deve essere mantenuta quale testimonianza di edilizia industriale del XX secolo;
- l'ultimo piano dell'edificio più alto può essere interamente adibito ad attività di somministrazione, e l'estradosso dei solai di copertura può essere sistemato a "tetto giardino" fruibile a complemento del bar-ristorante;
- per tutti i piani sottostanti all'ultimo è previsto l'utilizzo come autosilos privato, che, per non meno del 60% della superficie di solaio, deve essere gestito come parcheggio a rotazione, mentre per la restante quota di superficie, può essere suddiviso in box auto da vendere o affittare, su non più del 40%;
- deve essere verificata la capacità di ricezione dei tronchi fognari pubblici delle acque nere reflue e la congruità dell'approvvigionamento idrico;
- in sede progettuale devono essere individuati, in accordo con il Comune, opportuni accorgimenti per la regolazione del traffico finalizzati a ridurre le occasioni di incidentalità e il peggioramento del clima ambientale e acustico;
- nelle operazioni di demolizione devono essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e ne devono essere garantiti la rimozione in condizioni di sicurezza e il corretto smaltimento finale.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 25a**

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Comoli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) unitario con quello della scheda n. 25b

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E COMPATIBILI:

quelle dell'art. 18 lett. b) nel caso di riuso degli immobili

#### TIPI DI INTERVENTO:

MO - MS - RE - A - S - D - NC - RU

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

Rc max: pari all'esistente

Sul max: 1.465,00 mq

V max: 4.395,00 mc

H max: pari all'altezza massima preesistente

D: 10,00 ml nel caso di demolizione degli immobili esistenti

Dpf: secondo D.M. 02.04.1968 n. 1444

Dc: a norma del codice civile, ivi compresa l'edificazione a confine o in aderenza.

Sono ammessi accordi tra confinanti mediante atto trascritto da prodursi all'Amministrazione

Ds: in caso di demolizione degli immobili esistenti l'obbligo di arretramento minimo della strada è di 5,00 mt

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

Obbligo di formazione di n. 20 posti auto ad uso pubblico in aggiunta a quanto prescritto dalla Legge 122/1989 e/o dalle normative in materia di standard per attività non residenziali, fatte salve eventuali monetizzazioni.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Obbligo di formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo tra la scheda n. 25a e 25b.

Obbligo di fine lavori ai sensi di legge della presente scheda per il rilascio del titolo edilizio abilitativo propeudeutico agli interventi previsti nella scheda d'area 25b.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 25b**

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Comoli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) unitario con quello della scheda n. 25a

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

Sul max: 1.300,75 mq

V max: 3.902,25 mc

Per gli altri parametri si rimanda a quanto previsto dall'art. 23 della N.T.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

Edifici isolati, abbinati ed a schiera e fabbricati accessori alla residenza

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

Gli standards per parcheggi di uso pubblico sono quelli indicati alla scheda d'area n. 25a.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Obbligo di formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo tra la scheda n. 25a e 25b.

L'intervento è subordinato alla fine dei lavori ai sensi di legge degli interventi previsti nella scheda d'area 25a.

Le recinzioni dovranno essere arretrate di mt 3,00 dal confine sud-est della proprietà lato lago.

La realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel rispetto della morfologia del suolo esistente.

Gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento delle costruzioni nel contesto circostante, evitando impatti negativi sull'ambiente, utilizzando forme compositive, tipologie e materiali caratteristici dei luoghi.

Deve essere garantita la piantumazione di alberi ad alto fusto di specie autoctone, in misura non inferiore ad un albero ogni 100 mc di costruzione, posizionati per non meno del 50% a schermatura del lato sud-est della proprietà lato lago.

Si prescrive l'arretramento delle costruzioni dal confine sud-est della proprietà (lato lago) pari ad un minimo di 10,00 mt

Dovrà essere garantita, sistemata e mantenuta a verde permeabile almeno il 30% dell'area libera del lotto oggetto di intervento.

L'insediamento dovrà garantire elevati standards di sostenibilità energetica e ambientali secondo i più moderni standards di edilizia sostenibile.

L'intervento deve prevedere il potenziamento della raccolta e dello smaltimento delle acque meteoriche di via Amendola a seguito di progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere previsto un piano di miglioramento forestale compensativo.



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 26***

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Comoli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dall'esistente confine stradale con formazione di filare alberato.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 27**

DENOMINAZIONE

**Area di via Fiumetta**

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dall'esistente confine stradale e dal torrente Fiumetta con formazione di filare alberato e percorso pedonale o ciclabile.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 28**

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Fiumetta**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i)

#### DESTINAZIONI D'USO:

quelle dall'art. 26

#### TIPI DI INTERVENTO:

MO-MS-RE-A-S-D-NC-RU

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

Rc: 40%

H max: 11,00 ml

IF: 1 mc/mq (secondo le modalità dell'art. 26)

IR: 65% della Sul esistente (secondo le modalità dell'art. 26)

D: 10,00 ml

Dpf: secondo D.M. 02.04.1968 n. 1444

Dc: 5,00 ml

Ds: a norma dell'art. 32

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici, isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

Il P.R.G. individua le aree minime che dovranno essere cedute ad uso parcheggio pubblico o assoggettate a tale uso (mq 300 min.) in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/1989, da collocarsi lungo la via Fucine, nella posizione indicata dalla tavola PRGC

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Allargamento della via Fiumetta di ml 5,00 dall'esistente confine con formazione di marciapiede da ml 1,50 di larghezza.

Raccolta delle acque meteoriche all'interno del complesso secondo le modalità previste dall'allegato energetico.

Mantenimento di un grado di permeabilità minimo del suolo pari al 50%.

Esecuzione di condotta di intercettazione delle acque provenienti dalla vecchia roggia e loro convogliamento del Torrente Fiumetta.

Dovrà essere mantenuta inedita la porzione di territorio a destinazione "Area Interstiziale" indicata nella planimetria di PRG.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 29**

#### DENOMINAZIONE

**Area di via Rosselli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici, isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo di formazione di collegamento ciclo-pedonale tra via Rosselli e via Pascoli;
- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc
- *il previsto Strumento Urbanistico Esecutivo potrà essere attuato anche separatamente secondo le suddivisioni in due ambiti territoriali così come individuati in cartografia ed ivi denominati con la numerazione "29A" e "29B".*

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 30***

DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Nobili**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici, isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 31**

DENOMINAZIONE

**Area di via Repubblica**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

H massima = 12,00 ml con la prescrizione che l'ultimo piano a destinazione residenziale sia mansardato  
Rc = 50% calcolata sull'intera superficie territoriale relativa alla destinazione omogenea della presente scheda di area

Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i., con possibilità di monetizzazione delle aree su parere della Giunta espresso con specifico atto deliberativo.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 32**

DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Repubblica**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dall'esistente confine stradale;
- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore ad 1 albero ogni 100 mc;
- obbligo di unico accesso veicolare da localizzare nella posizione maggiormente idonea per la sicurezza.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 34***

#### **DENOMINAZIONE**

**S.U.E. via Novara**

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO:**

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO:**

H= pari a +3.00 rispetto alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea

L'ultimo piano dei realizzandi edifici residenziali dovrà essere "mansardato"

Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### **TIPOLOGIE DI INTERVENTO:**

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### **STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:**

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

- obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dall'esistente confine stradale;
- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore ad 1 albero ogni 100 mc;
- obbligo di unico accesso veicolare da localizzare nella posizione maggiormente idonea per la sicurezza.
- obbligo di eliminare l'intubamento del Rio Strona e di rispettare le fasce di inedificabilità previste dalla legge con la prescrizione di realizzare un'area verde pertinenziale a ridosso dello stesso
- obbligo di garantire la permeabilità del suolo per almeno il 40% della superficie fondiaria, individuando altresì sistemi di raccolta e recupero a fini residenziali delle acque meteoriche
- obbligo di individuazione di scelte cromatiche volte a ridurre l'impatto visivo del complesso edilizio rispetto alla storica percezione visiva del contesto nel quale si inserisce
- obbligo di realizzare un marciapiede pedonale rialzato dalla strada di larghezza minima mt1,50 lungo un lato della Via Novara che si diparte dall'estremo sud dell'area di intervento fino all'incrocio con la salita di Via LL B. Buozzi-Ospedale
- rilievi e caratterizzazioni del terreno finalizzate alla verifica del carico di inquinamento del sito ai sensi del D.lgs 152/2006 e smei, trattandosi di ex-area produttiva



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 35**

DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Repubblica**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 9,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dall'esistente confine stradale con formazione di filare alberato;
- obbligo di unico accesso veicolare da localizzare nella posizione maggiormente idonea per la sicurezza.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 36**

DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Repubblica**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- obbligo di unico accesso veicolare da localizzare nella posizione maggiormente idonea per la sicurezza;
- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 37**

DENOMINAZIONE

**S.U.E. strada provinciale Omegna - Mottarone**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 40**

#### DENOMINAZIONE

**Area di via Campagnola**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 9,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dell'esistente confine stradale con formazione di filare alberato;
- Obbligo di unico accesso veicolare da localizzare nella posizione maggiormente idonea per la sicurezza.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 41***

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via IV Novembre**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto: dall'art. 24 delle N.A. (per le parti con indicazione cartografica I.P.C.)  
dall'art. 26 delle N.A. (per le parti con indicazione cartografica A.P.R.)

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 24 delle N.A. e dall'art. 26 delle N.A. (secondo le indicazioni cartografiche)

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

secondo quanto prescritto all'art. 19 lettere b) e c) delle presenti N.A.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dell'esistente confine stradale con formazione di filare alberato;
- Obbligo di cessione delle aree necessarie per la realizzazione del collegamento stradale da via IV Novembre a via F.lli Bariselli.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 42**

#### DENOMINAZIONE

**area di via Bariselli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dell'esistente confine stradale con formazione di filare alberato.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 43**

DENOMINAZIONE

**area di via Bariselli**

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 9,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 44***

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via IV Novembre**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N. A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml 5,00 dell'esistente confine stradale con formazione di filare alberato;
- Obbligo di unico accesso veicolare da localizzare nella posizione maggiormente idonea per la sicurezza.



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 45**

#### DENOMINAZIONE

“ex Bialetti” via IV Novembre

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### DESTINAZIONI D’USO AMMESSE E COMPATIBILI:

- Produttivo
- Commerciale-direzionale-uffici
- Attività ricreativa con superficie superiore a mq 400
- Uffici pubblici

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- Rc = 50%
- H massima = pari alla massima esistente

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

MO, MS, RC1, RC2, RE, D

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria per le attività produttive
- in misura non inferiore all’80% della superficie lorda di pavimento per le attività direzionali e commerciali (art. 2 L.R. 56/77)

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la superficie lorda utile non potrà essere superiore ai seguenti limiti:
  - per le attività produttive: libera
  - per le attività commerciali: 15% della superficie lorda utile
  - per le attività ricreative: 15% della superficie lorda utile
  - per uffici pubblici: 30% della superficie lorda utile
  - per uffici privati: 10% della superficie lorda utile

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 46***

#### DENOMINAZIONE

**Area di via IV Novembre**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 9,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 47***

DENOMINAZIONE

**Area di via Granerolo**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 48**

#### DENOMINAZIONE

**Area di via Granerolo**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A. *nell'ambito 48/a*
- *Nell'ambito 48/b valgono i parametri di cui all'art. 22 "Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale"*

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc
- Il previsto strumento urbanistico esecutivo potrà essere attuato anche separatamente secondo la suddivisione in due ambiti territoriali così come individuato in cartografia ed ivi denominati con la numerazione 48A e 48B
- Dovrà in ogni caso essere prevista nell'ambito della convenzione la cessione gratuita dell'area e l'esecuzione delle opere necessarie per la realizzazione del parcheggio posta in fregio alla strada comunale e indicata in cartografia.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 49***

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Alle Cave**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle;
- Obbligo di unico accesso veicolare da localizzare nella posizione maggiormente idonea per la sicurezza.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 50**

#### DENOMINAZIONE

**area di via Manzoni**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici pluripiano a blocco e in linea

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Deve essere realizzato un adeguato raccordo stradale tra via Manzoni e via Pacinotti con esclusione di accessi veicolari a distanza inferiore a ml 20 dal raccordo stesso.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 53**

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. Brughiere**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni 90 mc in caso di intervento tramite art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 56**

DENOMINAZIONE

**area di Crusinallo**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 23 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati e a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

in misura non inferiore a mq 2,50 da destinare a parcheggio pubblico

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° 57***

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Monte Massone**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 7,50 ml
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art. 26 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

secondo quantità indicate su elaborati grafici (tavole P3) e comunque non inferiori a mq 2,50 ad uso di parcheggio ogni 90 mc

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 59**

#### DENOMINAZIONE

**P.E.E.P. Strona**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (legge 167/1962 – art. 41 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 17,50 ml
- capacità insediativa massima = 400 stanze
- volume residenziale massimo = 30.000 mc

Per gli altri valori dimensionali dell'area si fa riferimento alla relazione tecnica della variante n° 20 al PRG

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici a schiera e/o in linea e/o a corte aperta fino a 5 piani fuori terra dei quali il piano terra potrà essere adibito a uso commerciale o ad uso residenziale o ad uso di accessorio alla residenza ovvero aperto a "pilotis"

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- 25 mq per abitante/stanza da destinare ad aree per parcheggi pubblici;
- 12,50 mq per abitante/stanza da destinare ad aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi pubblici pari al 100% della superficie lorda di pavimento commerciale/terziaria.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- formazione di una quinta verde attrezzata con percorsi pubblici lungo il torrente Strona da destinare a parco pubblico di collegamento con l'area destinata anch'essa a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport nella parte meridionale dell'area;
- riorganizzazione delle intersezioni tra le vie IV Novembre, via Alfonso Bialetti e via Verta e loro messa in sicurezza con metodiche di moderazione del traffico al fine di organizzare i nuovi flussi viari;
- organizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili lungo la via Alfonso Bialetti;
- eventuali opere di bonifica dei siti contaminati dalle attività produttive dismesse;
- opere di messa in sicurezza lungo l'argine del canale Orta-Strona;
- limite di inedificabilità assoluta nella fascia imposta dal RD 523/1904;
- limite di edificabilità imposto dalla normativa vigente in materia di elettrodotti;
- adeguamento delle reti tecnologiche necessarie in sottosuolo lungo la via Alfonso Bialetti funzionali ai nuovi insediamenti.

#### OPZIONI:

- realizzazione di spazi di aggregazione sociale;
- piccole unità commerciali fino a 150 mq di slp in numero massimo di tre.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

## **SCHEDA DI AREA N° 60 (a e b)**

### DENOMINAZIONE

**Area Turistica Circolo Velico**

### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica, attuabile anche in due subambiti autonomi.

### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = 6,50 ml
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall' art. 28 delle N.A.

### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici in linea e/o a schiera con sviluppo massimo de prospetti contenuto entro 25,00 ml

### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- 12,50 mq/posto letto a verde per il gioco e lo sport
- 1 posto auto per ogni posto letto

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel sostanziale rispetto della morfologia del suolo esistente, mantenendo l'altezza massima a quota non superiore a ml 1,00 rispetto al piano di via Novara;
- il progetto di intervento dovrà contenere un documentato studio vegetazionale per l'individuazione della quantità e qualità della piantumazione, per la salvaguardia di eventuali essenze di pregio esistenti, per la garanzia dell'occultamento dell'insediamento dalla vista da lago.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 61**

#### DENOMINAZIONE

**Area per servizi privati di interesse pubblico - Agrano**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- IF = 1,20 mc/mq
- per gli altri parametri vale quanto previsto dall' art. 29 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- rettifica perimetro verso strada provinciale e formazione di marciapiede
- vincolo di destinazione d'uso da convenzionare per il periodo di validità del P.R.G.
- edifici in linea e/o a corte non oltre 3 piani fuori terra
- progetto contestuale all'intervento sugli edifici di restauro e manutenzione del parco.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 64a**

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. Agrano – Via Selviana**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di costruire convenzionato (art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

R.C.: 20%

H. massima: mt 6,50

n. di piani: 2 piani f.t.

(i sottotetti, se formati oltre ad non essere agibili non potranno essere funzionalmente collegati con le U.I. sottostanti con la prosecuzione delle scale interne e dotarsi di abbaini)

Dc: 5,00 ml

D: 7,50 mt

Dpf: secondo DM 1444/68

Ds: secondo quanto stabilito dall'art. 32 delle N di A

Volumetria edificabile massima mc 2000

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- mq 250 ad uso di parcheggio pubblico nella localizzazione delle tavole di piano
- autorimesse private nel rispetto dei minimi stabiliti dalla L. 122/89 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle;
- obbligo di realizzazione diretta di accesso veicolare dalla Via Selviana (larghezza minima mt 3,00 sup. mq 180 circa)
- obbligo di allargamento della Via Selviana di mt 2,50 lungo tutto il tratto prospiciente il lotto di proprietà (mq 225 circa)
- nessuno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 64b**

#### DENOMINAZIONE

**Area Agrano – Via Selviana**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

R.C.: 20%

V. massimo: pari al preesistente con gli incrementi previsti dall'art. 21 delle N. di A.

H. massima: mt 6,50

n. di piani: 2 piani f.t.

(i sottotetti, se formati oltre ad non essere agibili non potranno essere funzionalmente collegati con le U.I. sottostanti con la prosecuzione delle scale interne e dotarsi di abbaini)

Dc: 5,00 ml

D: 7,50 mt

Dpf: secondo DM 1444/68

Ds: secondo quanto stabilito dall'art. 32 delle N di A

Volumetria edificabile massima mc 800

#### TIPOLOGIE EDILIZIE:

edifici isolati unifamiliari o plurifamiliari a schiera

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

quelle previste al Capo II delle N. di A. del PRG

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- mq 250 ad uso di parcheggio pubblico nella localizzazione delle tavole di piano (in caso di impossibilità alla realizzazione del parcheggio è prevista la monetizzazione)
- autorimesse private nel rispetto dei minimi stabiliti dalla L. 122/89 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle;
- nessuna previsione di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 64c**

#### DENOMINAZIONE

**Area Agrano – Via Selviana**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

R.C.: 20%

H. massima: mt 6,50

n. di piani: 2 piani f.t.

(i sottotetti, se formati oltre ad non essere agibili non potranno essere funzionalmente collegati con le U.I. sottostanti con la prosecuzione delle scale interne e dotarsi di abbaini)

Dc: 5,00 ml

D: 7,50 mt

Dpf: secondo DM 1444/68

Ds: secondo quanto stabilito dall'art. 32 delle N di A

Volumetria edificabile massima mc 1150

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- mq 200 ad uso di parcheggio pubblico nella localizzazione delle tavole di piano
- autorimesse private nel rispetto dei minimi stabiliti dalla L. 122/89 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle;
- obbligo di realizzazione diretta di accesso veicolare dalla via Selviana
- obbligo di allargamento della Via Selviana di mt 2,50 lungo tutto il tratto prospiciente il lotto di proprietà (mq 160 circa)
- nessuna previsione di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 66**

#### DENOMINAZIONE

**Agrano - Selviana**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione semplice

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- IF = 0,20 mc/mq
- H massima = 6,50 ml
- per i parametri Rc, Df, Dpf, Dc e Ds vale quanto previsto dall' art. 28 delle N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

edifici isolati, abbinati ed a schiera

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- deve essere prevista la posa di alberi di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 100 mc, posizionati per almeno il 50% verso valle;
- in caso di alienazione della proprietà immobiliare da parte del Comune la classificazione di destinazione d'uso sarà modificata (tramite apposito provvedimento di variante) in area per usi agricoli del tipo "terreni a colture orticole e floricole specializzate" di cui all'art. 30 delle N.A.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

***LA TIPOLOGIA RICETTIVA SPECIFICA È LIMITATA AI SERVIZI DI OSPITALITÀ IN SEDE FISSA, DI RISTORAZIONE E DI ATTIVITÀ DIDATTICHE E PER IL TEMPO LIBERO, CONNESSE CON LA PRESENZA DI ORGANIZZAZIONI, ENTI E/O STRUTTURE CHE SVOLGONO UN'ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE, CON ATTINENZA ALLA VALORIZZAZIONE DEL TURISMO AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE.***



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 67**

#### DENOMINAZIONE

**Area ex Girmi**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17.2.1992 n° 179 e L.R. 18/1996

#### DESTINAZIONI D'USO:

Servizi privati di interesse pubblico e collettivo (A.S.P.) limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- strutture sanitarie per la diagnostica, cura e la riabilitazione;
- attrezzature connesse alle attività sanitarie e al personale addetto (magazzini, depositi, locali di riposo e ristoro, impianti tecnici e tecnologici);
- residenza per il personale di custodia nella misura di 1 alloggio di Sul massima di 100 m<sup>2</sup>.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- Sul = pari al preesistente
- RC = pari al preesistente
- H = pari al preesistente
- Df = 10,00 ml
- Dpf = secondo D.M. 1444/68
- Dc = 5,00 ml
- Ds = secondo indicazioni dell'art. 32 N.A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

In misura non inferiore a quanto stabilito dall'art. 19 lettera c) delle N.A. da localizzare all'interno dell'area classificata con destinazione d'uso omogenea di A.S.P. (la realizzazione di parcheggi pluripiano può avvenire in eccedenza ai parametri Sul ed RC)

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la predisposizione del programma integrato dovrà considerare e risolvere le problematiche riferite alla mobilità e alla accessibilità veicolare all'area (considerato congiuntamente i flussi di traffico esistenti e l'incremento indotto dall'insediamento della nuova destinazione d'uso)
- le aree verdi previste dall'intervento (standard + aree private) dovranno essere provviste di copertura vegetale non inferiore al 50%, con particolare riguardo alla riduzione dell'impatto visivo dell'edificazione dall'esterno
- le aree a parcheggio di superficie andranno dotate di adeguata piantumazione

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 68**

#### DENOMINAZIONE

**Area Agrano – Via Per Armeno**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

R.C.: 40%

V. massimo: gli incrementi previsti dall'art. 21 delle N. di A. sono applicabili esclusivamente agli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Parziale n.32.

Sui lotti ancora liberi a tale data, subordinatamente all'accertamento dell'avvenuta minimizzazione della pericolosità geomorfologica, è consentita l'edificazione della capacità edificatoria residua di mc 1.295,62.

H. massima: mt 6,50

n. di piani: 2 piani f.t.

(i sottotetti, se formati oltre ad non essere agibili non potranno essere funzionalmente collegati con le U.I. sottostanti con la prosecuzione delle scale interne e dotarsi di abbaini)

Dc: 5,00 ml

D: 7,50 mt

Dpf: secondo DM 1444/68

Ds: secondo quanto stabilito dall'art. 32 delle N di A

#### TIPOLOGIE EDILIZIE:

edifici isolati unifamiliari o plurifamiliari a schiera

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

quelle previste al Capo II delle N. di A. del PRG

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

- autorimesse private nel rispetto dei minimi stabiliti dalla L.122/89 e smi
- realizzazione e cessione gratuita all'A.C. di un parcheggio pubblico completo di marciapiede lungo la via per Armeno di mq 450 (36\*12.50); il completamento della capacità edificatoria non comporta il reperimento di ulteriori aree per standard.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- nessun accesso privato dal realizzando parcheggio pubblico
- nessuna previsione di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- per gli interventi di completamento della capacità edificatoria si prescrivono le seguenti misure minime di sostenibilità ambientale:
  - invarianza idraulica: il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche;

- risparmio dei consumi idrici: devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile;
- contenimento dei consumi energetici: fermi restando gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio, degli impianti e degli approvvigionamenti da fonti rinnovabili, viene richiesto l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o con lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza;
- contenimento dell'inquinamento luminoso: si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- contenimento dell'inquinamento acustico: rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; rispetto delle prescrizioni del PCA;
- si deve prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti, verificando che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi che possono vegetare e insediarsi sul posto, di specie alloctone esotiche. Si vedano a questo proposito le DD.GG.RR. n.46-5100 del 18/12/2012 e n.23-2975 del 29/02/2016, e le Linee guida per la gestione e il controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti di terra e interventi di recupero e ripristino ambientale, approvate con DGR n.33-5174 del 12/06/2017. Per eventuali ripristini e messa a dimora di "arredo verde", si suggerisce il ricorso di essenze arbustive ed arboree che, oltre ad una documentata provenienza locale, si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna e avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° 70**

#### DENOMINAZIONE

**Area di Via Leopardi**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 L.R. 56/1977 e smei)

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

autorimesse interrato

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Realizzazione di n. 16 autorimesse private completamente interrato con unico accesso da Via Leopardi compresi i necessari spazi di manovra.

Realizzazione di parcheggio su suolo pubblico identificato al Fg. 18 mappali 1013-279-694 NCT comune di omegna con le modalità concordate con il Servizio Tecnico comunale settore LL PP e dovrà essere comprensivo dei necessari impianti di illuminazione, di smaltimento acque meteoriche e delle alberature.

Dovrà essere prevista una pavimentazione idonea a garantire un buono stato di permeabilità del terreno.

Non potrà essere concesso il permesso di costruire per le autorimesse interrato prima dell'ultimazione del Parcheggio Pubblico.

Non sono previsti scomputi degli oneri di urbanizzazione.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° 71**

#### DENOMINAZIONE

**Area per attività produttive agricole e per ospitalità turistica extra-alberghiera di Agrano**

#### **MODALITÀ E PARAMETRI DI INTERVENTO:**

L'utilizzo edilizio dell'area è subordinato alla predisposizione di un progetto generale, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, concernente l'assetto planimetrico complessivo, con specificazione del posizionamento, del dimensionamento e della destinazione dei singoli edifici.

A seguito dell'approvazione del progetto generale di cui sopra, con intervento diretto è consentita nella porzione di area agricola la realizzazione delle seguenti strutture:

- serre per la coltivazione di superficie coperta massima pari a 300 mq, oltre al necessario corredo di strutture impiantistiche;
- laboratorio per la trasformazione di piante officinali di superficie coperta massima pari a 130 mq;
- tettoia per deposito attrezzature di superficie coperta massima pari a 120 mq;
- laboratorio apicoltura di superficie coperta massima pari a 50 mq;
- locale per la vendita di ortaggi e prodotti agricoli di superficie coperta massima pari a 100 mq.

Con Permesso di Costruire Convenzionato è consentita la realizzazione di una residenza rurale di volume massimo pari a 700 mc e superficie coperta massima pari a 300 mq.

L'abilitazione di tutte le strutture di cui sopra è subordinata alla sottoscrizione dell'atto di vincolo di destinazione agricola ai sensi dell'articolo 25, comma 7, della LR 56/77.

Nella porzione di area classificata come ATR è consentita, con Permesso di Costruire Convenzionato, la realizzazione di unità abitative a destinazione ricettiva extra-alberghiera, in conformità ai disposti della LR 13/2017, per un volume massimo complessivo di 700 mc. Nell'ambito del progetto generale è ammessa l'eventuale traslazione, a parità di superficie, del lotto fondiario indicato in cartografia, all'interno dell'area perimetrata.

Su tutto l'ambito sono prescritte:

H massima degli edifici pari a 7,50 m.

D = 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti;

Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Le convenzioni dei Permessi di Costruire devono disciplinare:

- l'entità del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, in relazione alla capacità edificatoria a destinazione ricettiva e residenziale rurale; i proventi di tale contributo sono da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale.

#### **STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:**

Devono essere interamente monetizzate le aree per servizi pubblici in ragione del 100% della Sul a destinazione ricettiva; la dotazione minima di parcheggi privati deve essere pari a 1 posto auto per ogni posto letto.

## **PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

- qualità compositiva dell'intervento: le tipologie compositive devono riprendere i temi della tradizione locale, anche attraverso la loro reinterpretazione con linguaggio architettonico contemporaneo; a titolo orientativo della progettazione si richiamano i contenuti dei manuali regionali (approvati con DGR n.30 del 22/03/2010 e pubblicati sul BUR n.15 del 15/04/2010): “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la pianificazione locale” e “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia”);
- inserimento nel contesto paesaggistico: le nuove costruzioni devono essere inserite nel profilo naturale del terreno limitando allo stretto indispensabile le alterazioni alla morfologia naturale del terreno ed evitando il ricorso a muri di contenimento; le volumetrie e le cromie dei fabbricati devono armonizzare con i connotati del paesaggio circostante e l'insediamento deve essere corredato da impianti arborei e arbustivi opportunamente selezionati e localizzati per il miglior inserimento paesaggistico delle costruzioni e per il mascheramento delle aree a parcheggio. Si deve prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti, verificando che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi che possono vegetare e insediarsi sul posto, di specie alloctone esotiche. Si vedano a questo proposito le DD.GG.RR. n.46-5100 del 18/12/2012 e n.23-2975 del 29/02/2016, e le *Linee guida per la gestione e il controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti di terra e interventi di recupero e ripristino ambientale*, approvate con DGR n.33-5174 del 12/06/2017. Per eventuali ripristini e messa a dimora di “arredo verdi”, si suggerisce il ricorso di essenze arbustive ed arboree che, oltre ad una documentata provenienza locale, si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna e avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità.
- invarianza idraulica: il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche e che le superfici impermeabilizzate siano compensate con invasi idonei a recepire e trattene-re o drenare nel suolo le acque meteoriche;
- risparmio dei consumi idrici: devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile, in coerenza con quanto indicato all'art.42 del PTA;
- contenimento dell'inquinamento luminoso: si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- contenimento dell'inquinamento acustico: devono essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 e i disposti del PCA;
- sottoservizi: deve essere verificata la capacità di ricezione dei tronchi fognari pubblici delle acque nere reflue e la congruità dell'approvvigionamento idrico.
- Idoneità all'utilizzazione urbanistica: per la porzione in classe IIIA devono essere rispettate le indicazioni contenute all'interno della scheda geologico-tecnica n.2 redatta a corredo della variante urbanistica n.32.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### SCHEDA DI AREA N° 72

#### DENOMINAZIONE

Area Fiumetta

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO:**

Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/1977 e smei)

La convenzione deve disciplinare la realizzazione e la dismissione al Comune delle aree per servizi pubblici (parcheggio e verde) indicate in cartografia, che, in virtù del loro dimensionamento eccedente il fabbisogno, assolvono anche alla debenza del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001.

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO:**

è ammessa la realizzazione di un volume massimo di mc 700, nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc = 30%

H = 7,50 ml

D = 7,50 ml

Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444

Dc = 5,00 ml

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32

#### **TIPOLOGIE DI INTERVENTO:**

quelle previste all'articolo 22 delle N. di A. del PRG

#### **STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:**

devono essere interamente dismesse le aree per servizi indicate in cartografia e non è ammessa la monetizzazione


#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

- **sicurezza idraulico-geologica:** il PEC deve essere corredato da approfondito studio idraulico-geologico per la valutazione del rischio residuo sull'area e la determinazione degli eventuali accorgimenti progettuali per massimizzare le condizioni di sicurezza; in ogni caso le edificazioni non possono eccedere i limiti della classe di pericolosità IIIb2. Si richiamano inoltre le prescrizioni contenute nella relazione geologica (scheda n.4) a corredo della Variante Parziale n.30 al PRG;
- **invarianza idraulica:** il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche e che le superfici impermeabilizzate siano compensate con invasi idonei a recepire e trattene-re o drenare nel suolo le acque meteoriche;
- **contenimento dei consumi energetici:** gli edifici in progetto devono rispondere ai requisiti N-ZEB (nearly zero energy building);
- **risparmio dei consumi idrici:** devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile, in coerenza con quanto indicato all'art.42 del PTA;

- contenimento dell'inquinamento luminoso: si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- contenimento dell'inquinamento acustico: devono essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 e i disposti del PCA;
- compensazioni ambientali: la procedura di VAS dovrà definire i termini e le modalità delle compensazioni ambientali.



## LEGENDA

	EDIFICI ESISTENTI SOGGETTI A RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)
	EDIFICI ESISTENTI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (REB)
	LIMITE DEL SEDIME PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC) O DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE (D + NC)
	ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO DELLE COSTRUZIONI
	ORIENTAMENTO PREVALENTE DELLE COSTRUZIONI
	ARRETRAMENTI PER ALLARGAMENTI STRADALI
	PARCHEGGI DI USO PUBBLICO
	ACCESSI VEICOLARI
	SUPERFICIE A PARCHEGGIO SOTTERRANEO
	AREE VERDI IN SUPERFICIE
	FORMAZIONE DI QUINTE ALBERATE
	LIMITE DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI DI NC (IN N° DI PIANI F.T. RISPETTO AGLI SPAZI PUBBLICI)*
	FORMAZIONE ATTRAVERSAMENTO PEDONALE A PORTICI
	SUPERFICIE PEDONALE PUBBLICA E/O DI USO PUBBLICO
	PERIMETRAZIONE SCHEDA SECONDO IL P.R.G.C.
	AREE AD USO PRIVATO

\* N.B. L'INDICAZIONE DI 0,5 EQUIVALE A PIANO SOTTOTETTO MANSARDATO ABITABILE O A PIANO SEMINTERRATO

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° A**

#### DENOMINAZIONE

**Fossalone – piazza Mameli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

volume massimo = esistente + volume aggiuntivo di 2.000 mc

H massima = 9,00 ml (3 piani fuori terra) con una emergenza massima rispetto alla quota media della via Matteotti misurata lungo il fronte della proprietà, non superiore ai 6,00 ml  
per gli altri parametri valgono le norme contenute nell' art. 22 delle presenti N.A.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

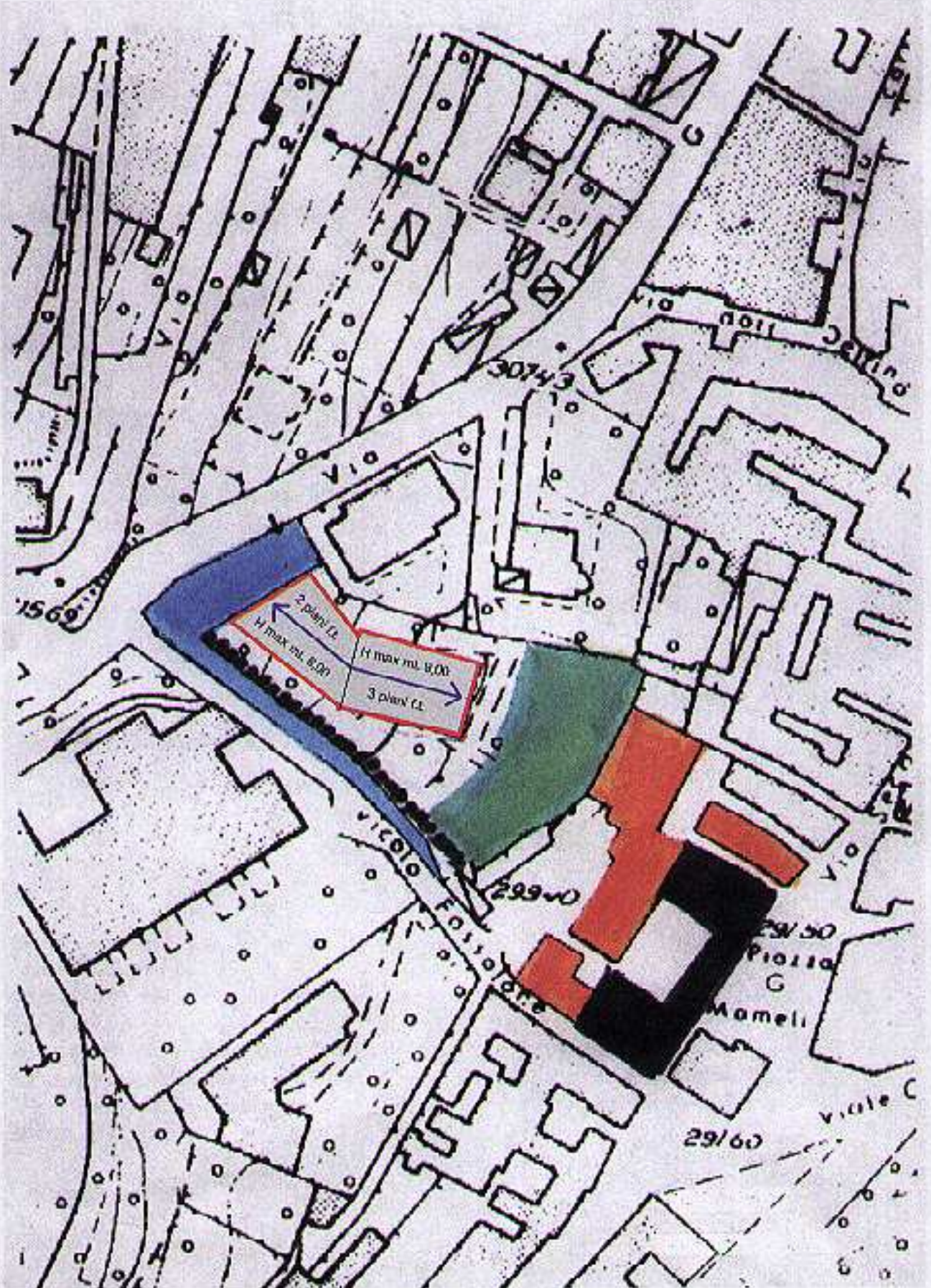
edifici isolati

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

formazione di parcheggio pubblico *in fregio alla via Matteotti*

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- il volume previsto deve trovare collocazione nell'ambito dello spazio a ciò destinato perimetrato nella scheda grafica
- arretramento per allargamento stradale con formazione di marciapiede sui due lati di vicolo Fossalone
- unico accesso veicolare all'area di nuova edificazione da via Matteotti
- formazione di collegamento pedonale protetto, come indicato nella scheda grafica, tra la piazza Mameli e il vicolo Fossalone con sbocco in corrispondenza dell'accesso alla scuola materna statale.
- Obbligo di prevedere, con atto unilaterale, la realizzazione a carico del proponente dell'intervento a monte di tutte le opere (sottoservizi e sopraservizi) per la riqualificazione viaria dell'intero vicolo Fossalone (tubazione acque bianche e nere, con predisposizione allacciamenti agli impianti edifici esistenti, caditoie stradali, rifacimento completo pavimentazione in conglomerato bituminoso).



**SCHEDA DI AREA N° B**

DENOMINAZIONE

**Isolato Cavallotti - Carrobio**

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39 e 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i.)

PARAMETRI DI INTERVENTO:

- volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- eventuale accesso veicolare per autorimesse sotterranee di via Carrobio
- obbligo di continuità dei percorsi pubblici indicati sulla scheda grafica allegata.



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° C**

#### DENOMINAZIONE

**Oratorio**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di costruire convenzionato (art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

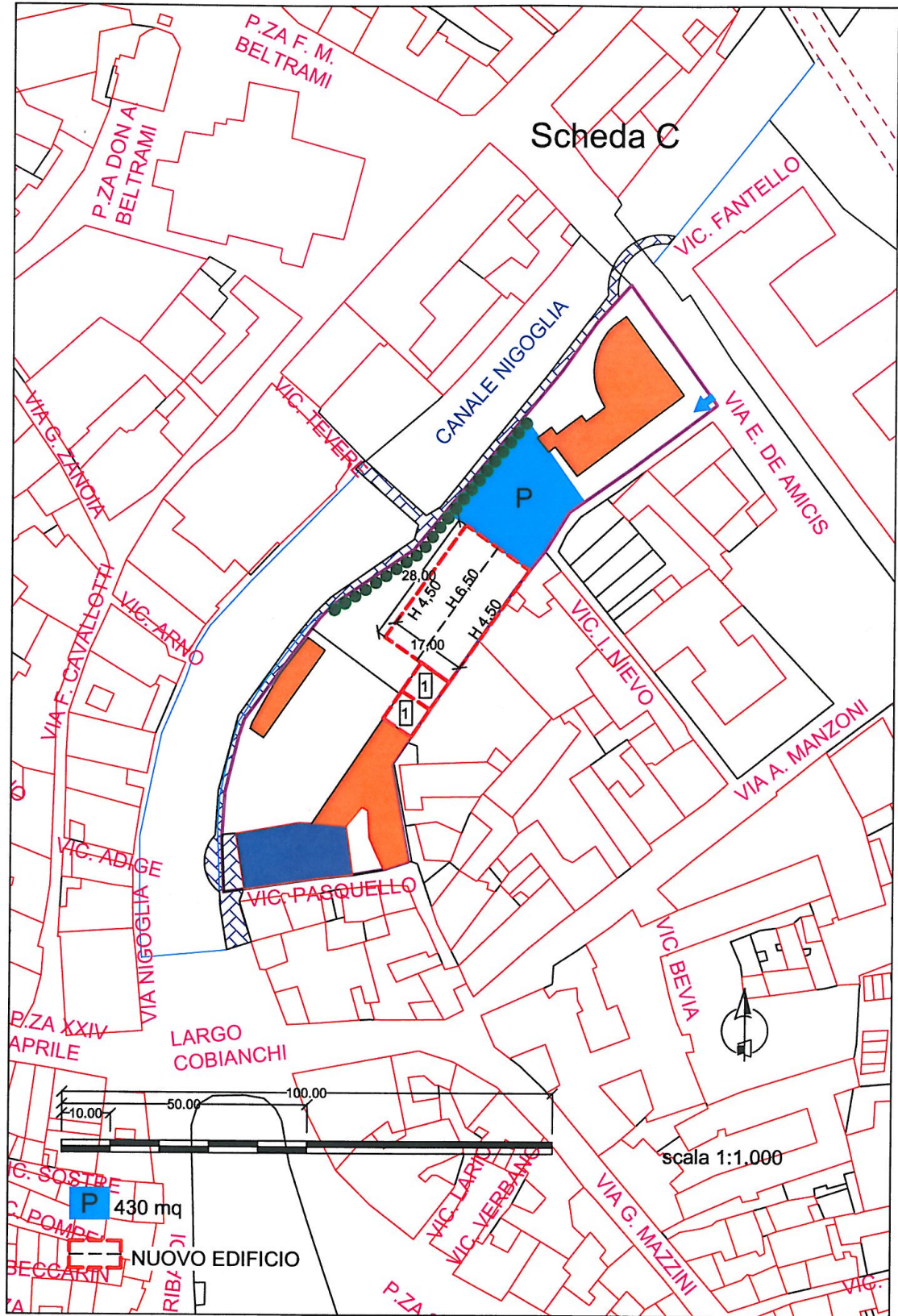
#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

formazione di parcheggio di uso pubblico di mq 430 minimo a verifica degli standard ex art. 21 L.R. 56/77 con obbligo di convenzionamento per l'uso pubblico.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- per gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia e/o di nuova costruzione gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione e/o introduzione di caratteri architettonici coerenti con il centro storico, in modo particolare per quanto riguarda la tipologia, gli schemi aggregativi, l'orientamento delle falde, l'utilizzo dei materiali e di cromatismi
- obbligo di continuità dei percorsi pubblici indicati sulla scheda grafica allegata
- unico accesso veicolare all'area di parcheggio da via De Amicis

le destinazioni d'uso sono esclusivamente riconducibili alle attività di natura religiosa, sociale, culturale e di aggregazione collettiva afferente all'attività Parrocchiale



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° D***

#### DENOMINAZIONE

**Vicolo Nievo**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

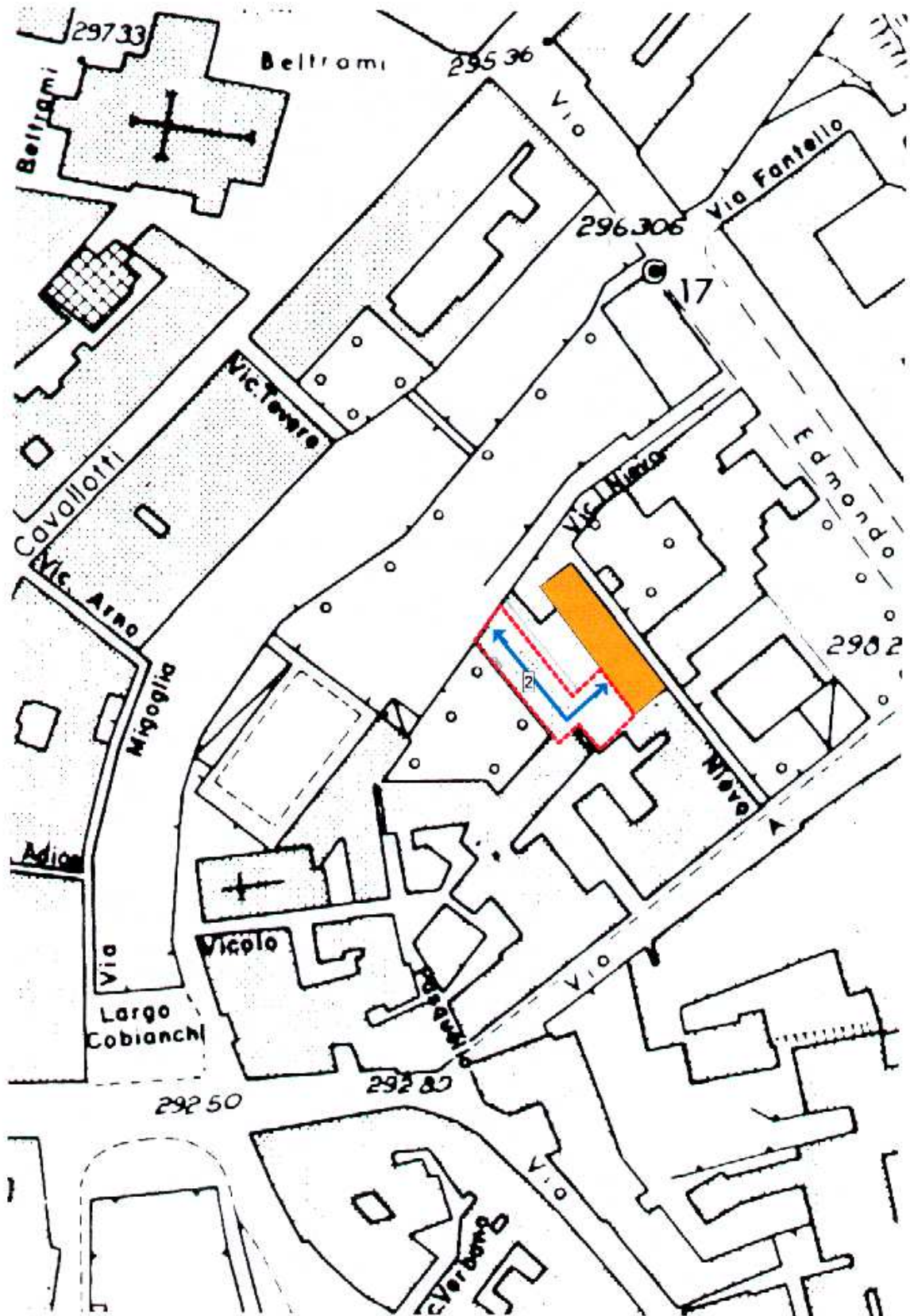
#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- per l'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione e/o introduzione di caratteri architettonici coerenti con il centro storico





## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° E**

#### DENOMINAZIONE

**Via Zanoia**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata e delle prescrizioni specifiche
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata e delle prescrizioni specifiche
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata e delle prescrizioni specifiche
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

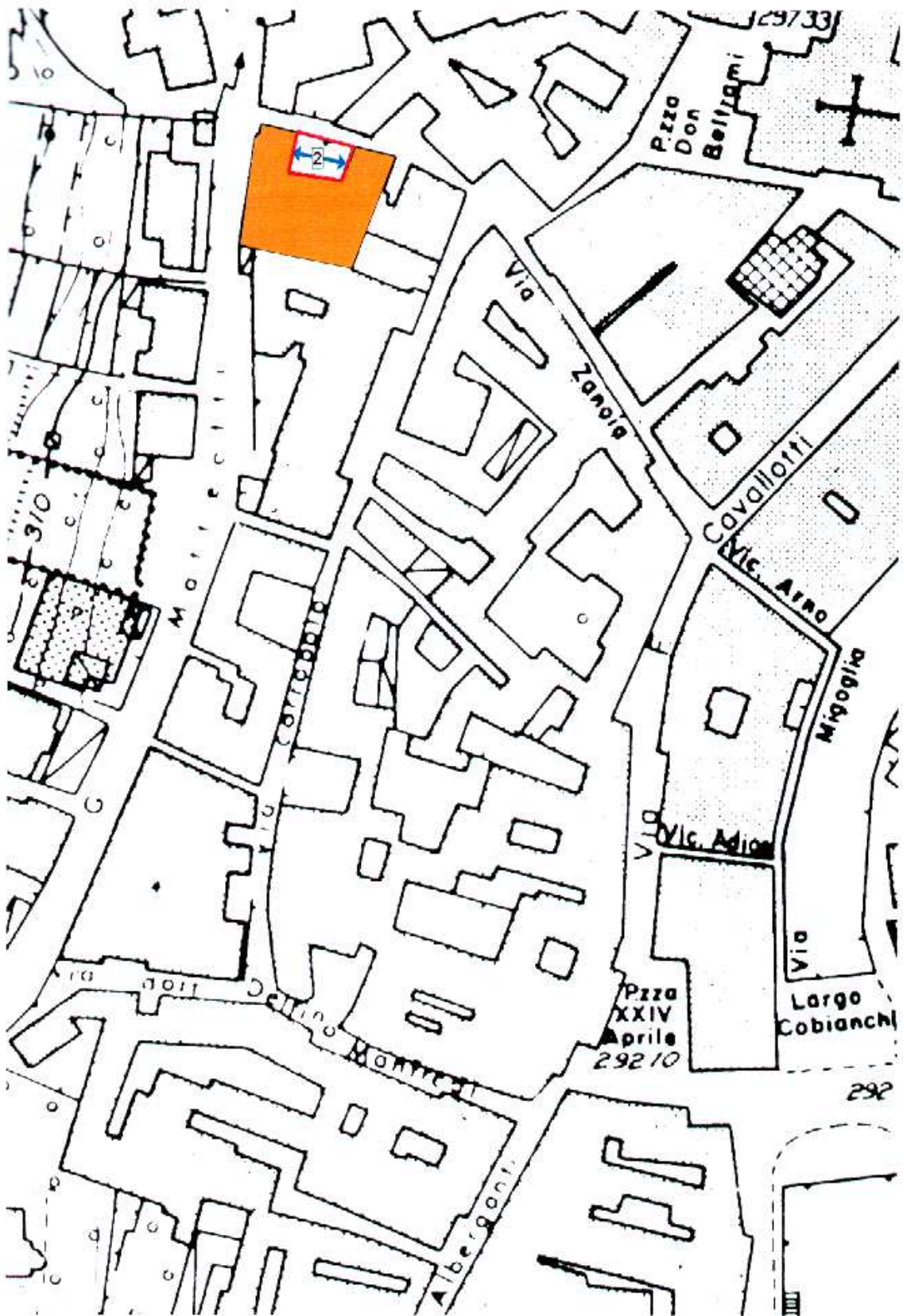
#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

Con riferimento ai disposti dell'articolo 21, commi 4 bis e ter della LR 56/77, è richiesta la monetizzazione della quota di standard relativi alla sola Sul in ampliamento.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- la Sul in ampliamento, prevista dalla scheda grafica come edificazione su due piani fuori terra all'interno del cortile, può essere distribuita su tre piani fuori terra, anche con la sopraelevazione dell'edificio esistente, purché nel rispetto della distanza di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione e/o introduzione di caratteri architettonici coerenti con il centro storico



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° F**

#### DENOMINAZIONE

**Nigoglia Ovest**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

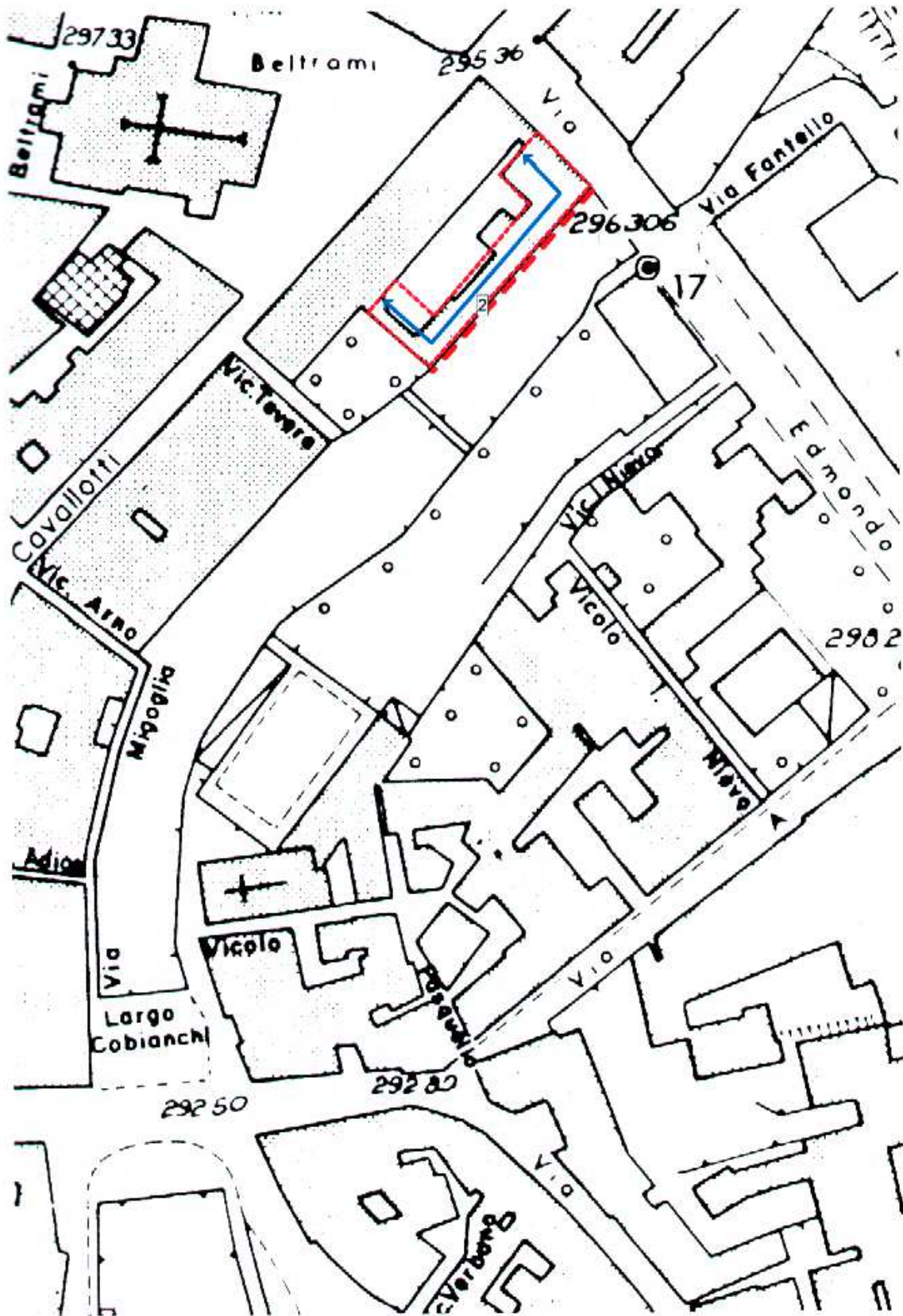
- volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- unico accesso veicolare all'area di parcheggio da via De Amicis
- in caso di intervento fino a livello del canale si richiede la formazione di marciapiede su sponda sinistra.



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° G a***

#### DENOMINAZIONE

**Via Di Dio – De Amicis**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di costruire convenzionato (art.49 L.R. 56/1977 e smei)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

S.C. massima: entro il limite di sedime planimetrico indicato nell'allegata scheda grafica

H. massima: pari esistente per edificio "A"

come da scheda grafica allegata (il mezzo piano – 0,5- è da intendersi come piano "mansardato" gli altri dovranno avere altezza massima pari a quella stabilita dalla legge per essere agibile)

per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al DM 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

quelle previste al Capo II delle N.diA. del PRG – fatta eccezione per l'edificio a"A" per il quale è esclusivamente consentita la RC2.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

obbligo di formazione di parcheggi privati e pubblici a raso o interrati in misura non inferiore a quanto prescritto dalla legge 122/1989 ed a quanto stabilito dall'art.21 della L.R. 56/1977 e smei nel caso di realizzazione di attività commerciali/direzionali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 19 delle NdiA.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Formazione di porticati coperti in fregio alla Via De Amici e Via Di Dio realizzazione al piano terreno di passaggio pedonale pubblico in sottoportico al fine di garantire il collegamento pedonale tra la Via Di Dio e il Canale Nigoglia.
- Formazione di attraversamenti pedonali protetti su Via De Amicis e Di Dio concordati con il Servizio di Polizia Municipale
- Formazione di un servizio igienico pubblico al piano interrato di tipo automatizzato autopulente
- Formazione di marciapiede su sponda sinistra del canale Nigoglia

L'esatta delimitazione del perimetro dell'area di intervento soggetta alla presente scheda dovrà essere verificata in sede di ottenimento delle autorizzazioni attraverso certificazioni catastali.

## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° G b**

#### DENOMINAZIONE

**Via Di Dio – De Amicis**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di costruire convenzionato

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

S.C. massima: entro il limite di sedime planimetrico indicato nell'allegata scheda grafica

H. massima: come da scheda grafica allegata (il mezzo piano – 0,5- è da intendersi come piano “mansardato” gli altri dovranno avere altezza massima pari a quella stabilita dalla legge per essere agibile)  
per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al DM 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

quelle previste al Capo II delle N.diA. del PRG

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

obbligo di formazione di parcheggi privati e pubblici a raso o interrati in misura non inferiore a quanto prescritto dalla legge 122/1989 ed a quanto stabilito dall'art.21 della L.R. 56/1977 e smeì nel caso di realizzazione di attività commerciali/direzionali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 19 delle NdiA.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Formazione di porticati coperti in fregio alla Via Di Dio.
- Formazione di marciapiede su sponda sinistra del canale Nigoglia

L'esatta delimitazione del perimetro dell'area di intervento soggetta alla presente scheda dovrà essere verificata in sede di ottenimento delle autorizzazioni attraverso certificazioni catastali.

## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **SCHEDA DI AREA N° G c**

#### DENOMINAZIONE

**Via Di Dio – De Amicis**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di costruire convenzionato

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

S.C. massima: entro il limite di sedime planimetrico indicato nell'allegata scheda grafica

H. massima: come da scheda grafica allegata (il mezzo piano – 0,5- è da intendersi come piano “mansardato” gli altri dovranno avere altezza massima pari a quella stabilita dalla legge per essere agibile)

per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al DM 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

quelle previste al Capo II delle N.diA. del PRG

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

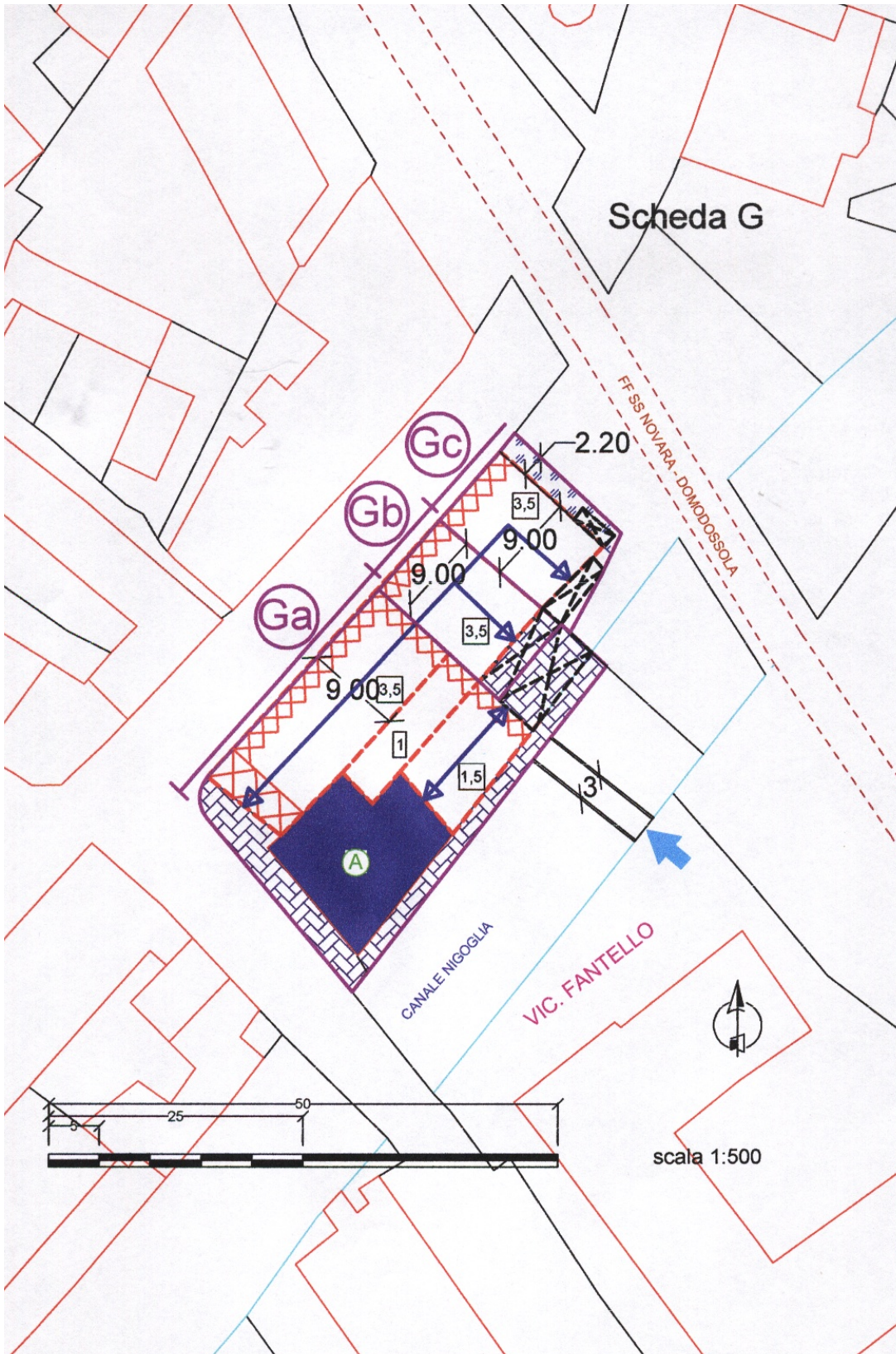
obbligo di formazione di parcheggi privati e pubblici a raso o interrati in misura non inferiore a quanto prescritto dalla legge 122/1989 ed a quanto stabilito dall'art.21 della L.R. 56/1977 e smeì nel caso di realizzazione di attività commerciali/direzionali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 19 delle NdiA.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Formazione di porticati coperti in fregio alla Via Di Dio.

L'esatta delimitazione del perimetro dell'area di intervento soggetta alla presente scheda dovrà essere verificata in sede di ottenimento delle autorizzazioni attraverso certificazioni catastali.





## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° H***

#### DENOMINAZIONE

**Via Di Dio 1 (ex Pretura)**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

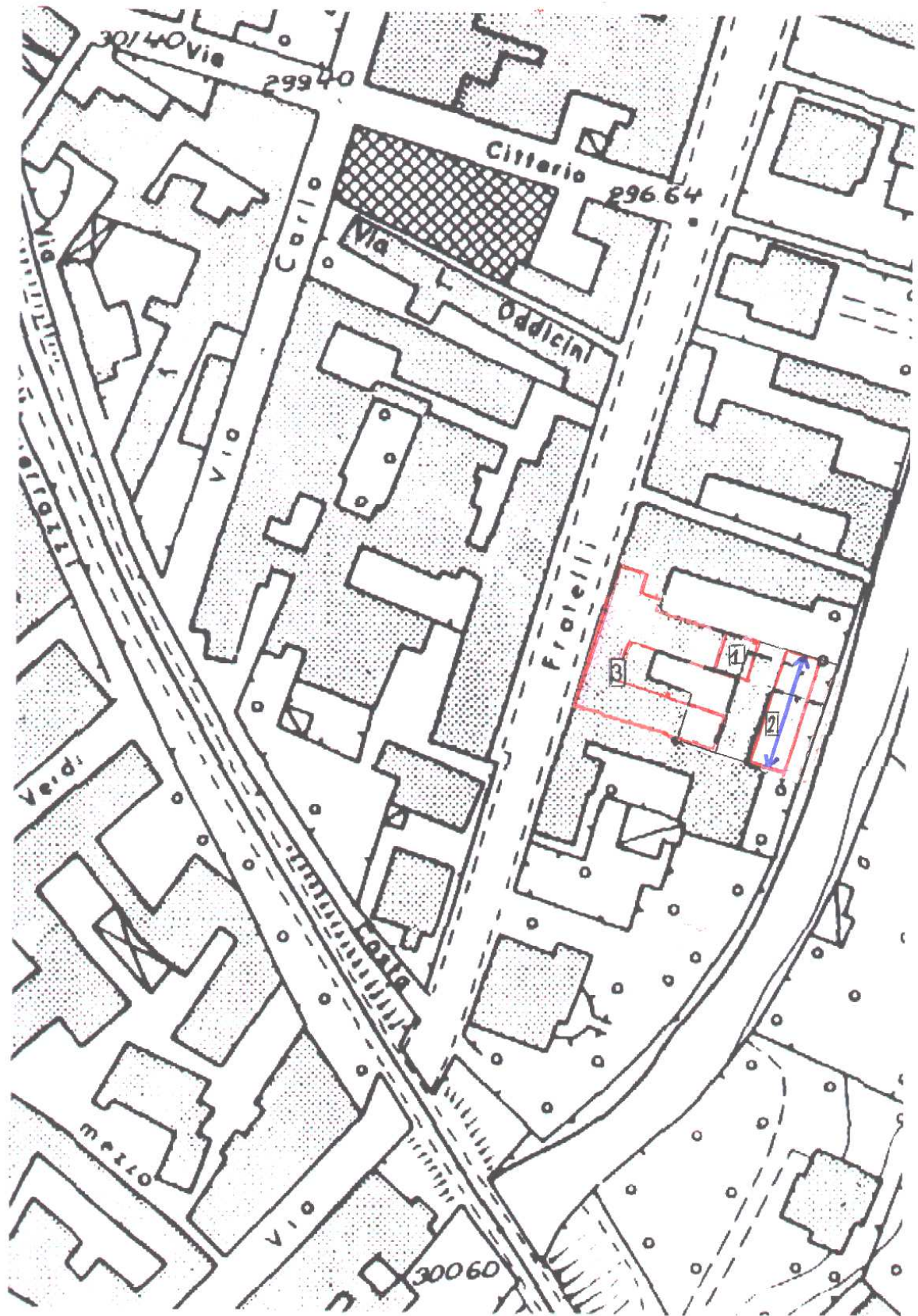
- volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- formazione di attraversamento pedonale protetto su via Di Dio
- in caso di intervento fino a livello del canale si richiede la formazione di marciapiede su sponda sinistra.



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° I***

#### DENOMINAZIONE

**Via Di Dio 2**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- unico accesso veicolare attraverso androne di passaggio



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### ***SCHEDA DI AREA N° L***

DENOMINAZIONE

**Piazza Nobili**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

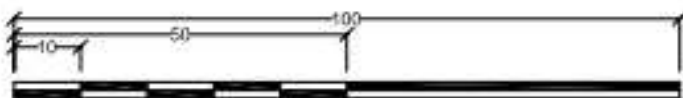
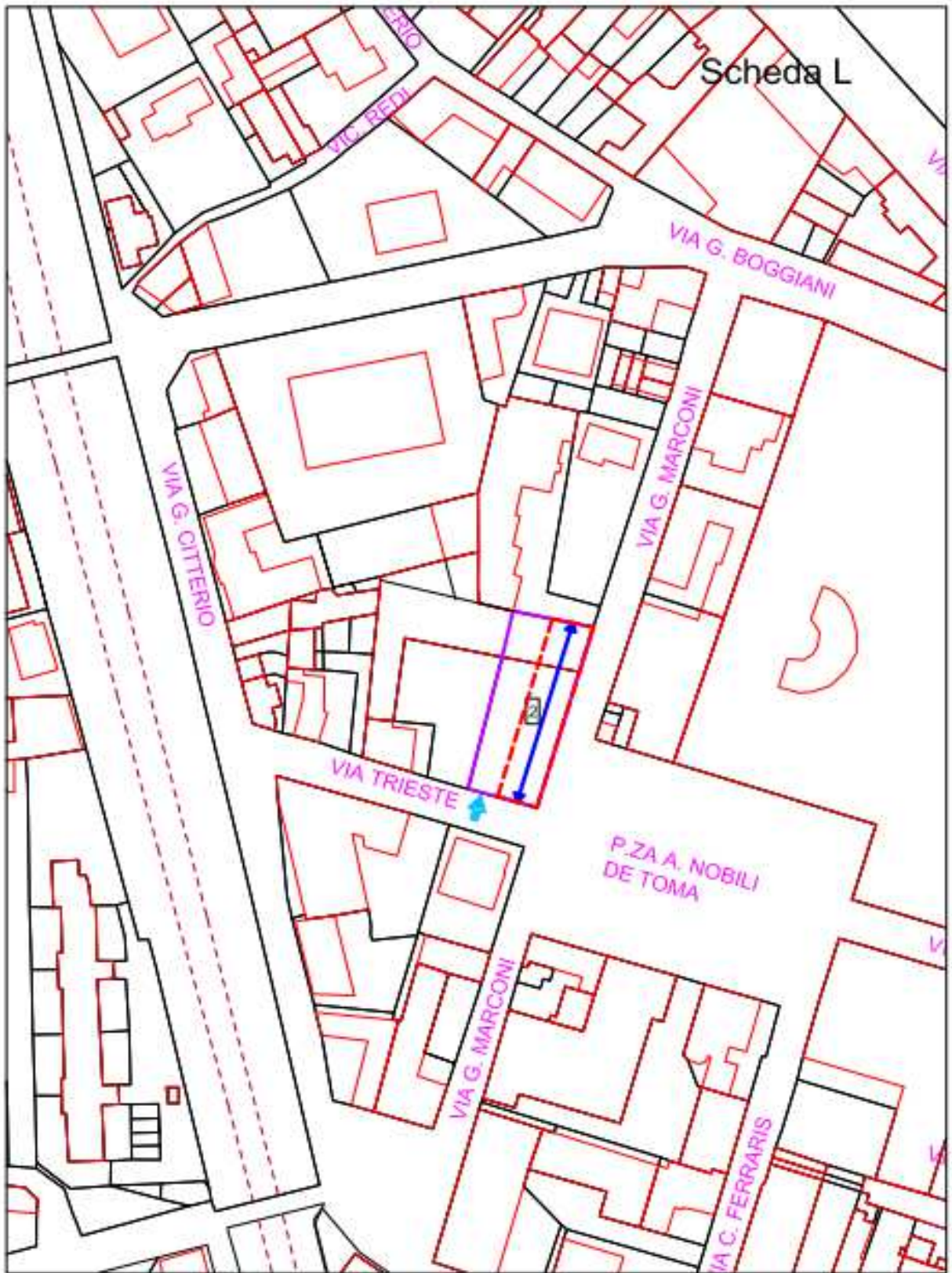
- volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- unico accesso veicolare da via Marconi
- formazione di attraversamento pedonale in corrispondenza della piazza Nobili
- divieto di realizzare autorimessa al P.T. prospettanti direttamente su strade pubbliche.



scala 1:1.000



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° M***

DENOMINAZIONE

**P.E.E.P. area ex Pietra**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (legge 167/1962 – art. 41 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- Area via Di Dio: volume residenziale massimo = 12.510 mc  
Sul terziaria massima = 930 mq

H massima = 6 piani f.t.

- Area di via Verta: volume residenziale massimo = 2.200 mc  
H massima = 3 piani f.t.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

formazione di parcheggio di uso pubblico nella misura di 2,50 mq ogni 75 mc di edificazione residenziale e di 1 mq/mq di Sul terziaria

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Unico accesso veicolare alle autorimesse interne da via Verta  
Divieto di realizzare autorimessa al P.T. per l'area di via Di Dio.



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° P**

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via De Angeli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

S.C. massima: entro il limite di sedime planimetrico indicato nell'allegata scheda grafica

H. massima: mt 12,00 posta la quota +/-0.00 come da scheda allegata

n. di piani: 4 piani f.t. (i sottotetti, se formati, oltre ad non essere agibili non potranno essere funzionalmente collegati con le U.I. sottostanti con la prosecuzione delle scale interne e dotarsi di abbaini).

per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al DM 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

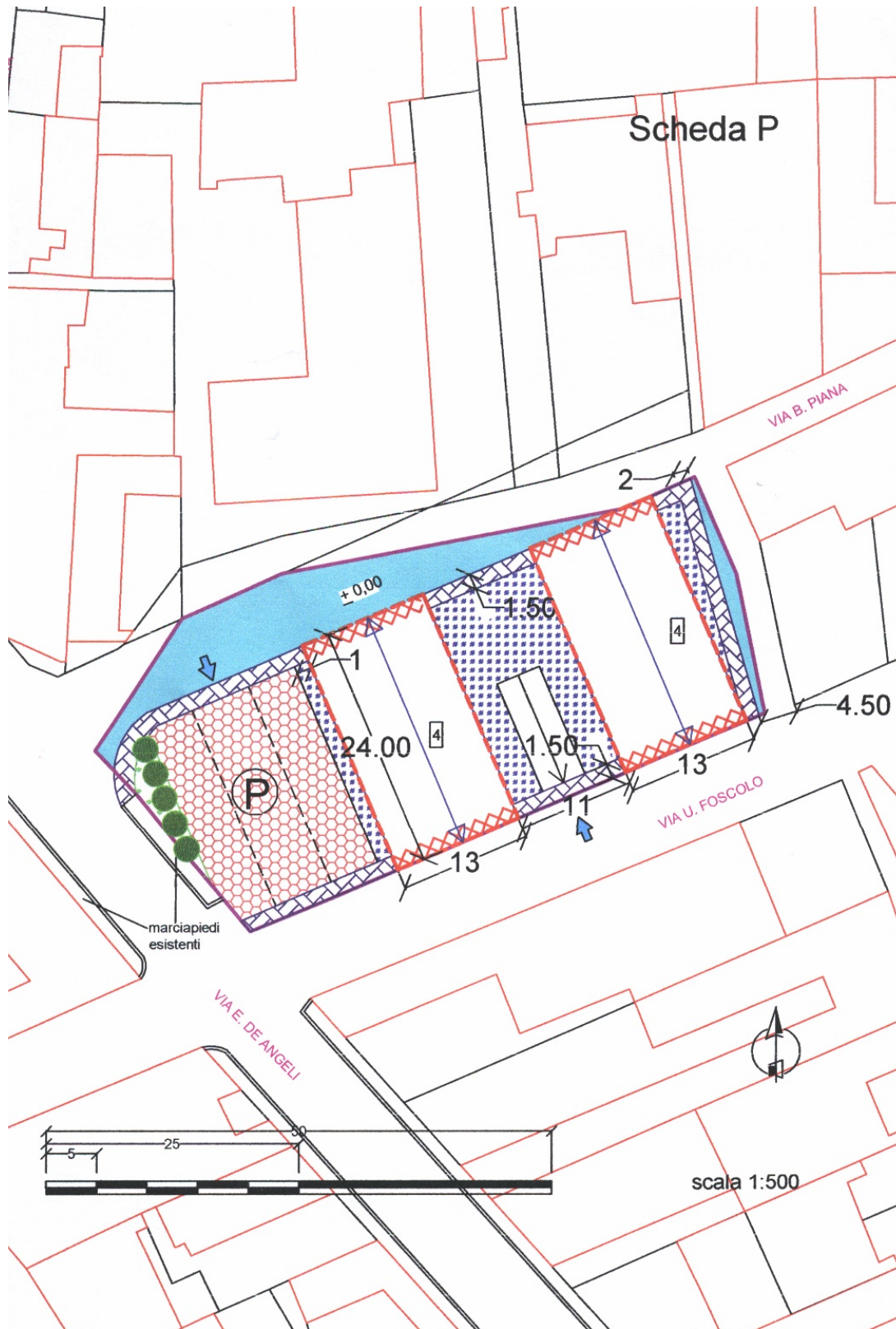
quelle previste al Capo II delle N. di A. del PRG

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

autorimesse private poste al PT. delle costruzioni nel rispetto dei minimi stabiliti dalla L.122/89 e smi

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- cessione gratuita delle superfici in allargamento viario sulla Via B. Piana e sul collegamento tra la via B. Piana e la Via U. Foscolo come riportato dalle risultanze catastali e dall'allegata scheda grafica.
- realizzazione di percorsi pedonali (come indicato nella scheda grafica allegata) gravati da servitù perpetua ad uso pubblico
- realizzazione di un parcheggio in superficie gravati da servitù perpetua ad uso pubblico con accesso dalla via B. Piana di almeno mq 350
- realizzazione di aree a verde di quartiere gravati da servitù perpetua ad uso pubblico lungo la V. De Angeli
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree gravate di uso pubblico a carico dei proponenti e/o dai loro aventi titolo
- non è previsto alcun scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° Q**

DENOMINAZIONE

**S.U.E. via Piana**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

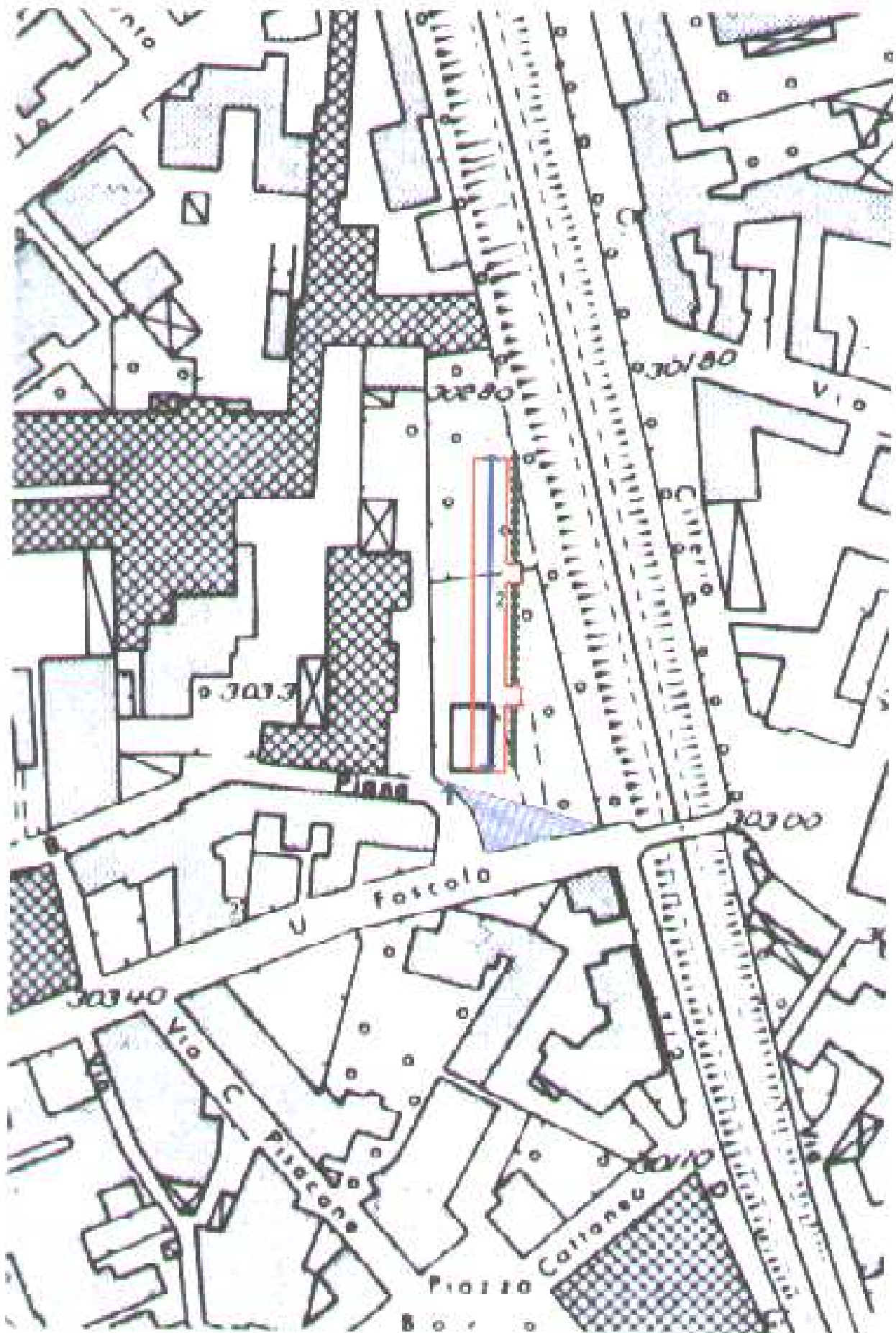
- Volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Per i rimanenti parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Obbligo di formazione di quinte alberate sul lato verso ferrovia
- Unico accesso veicolare all'area



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° R**

DENOMINAZIONE

**Area ex gas compressi**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Concessione convenzionata

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

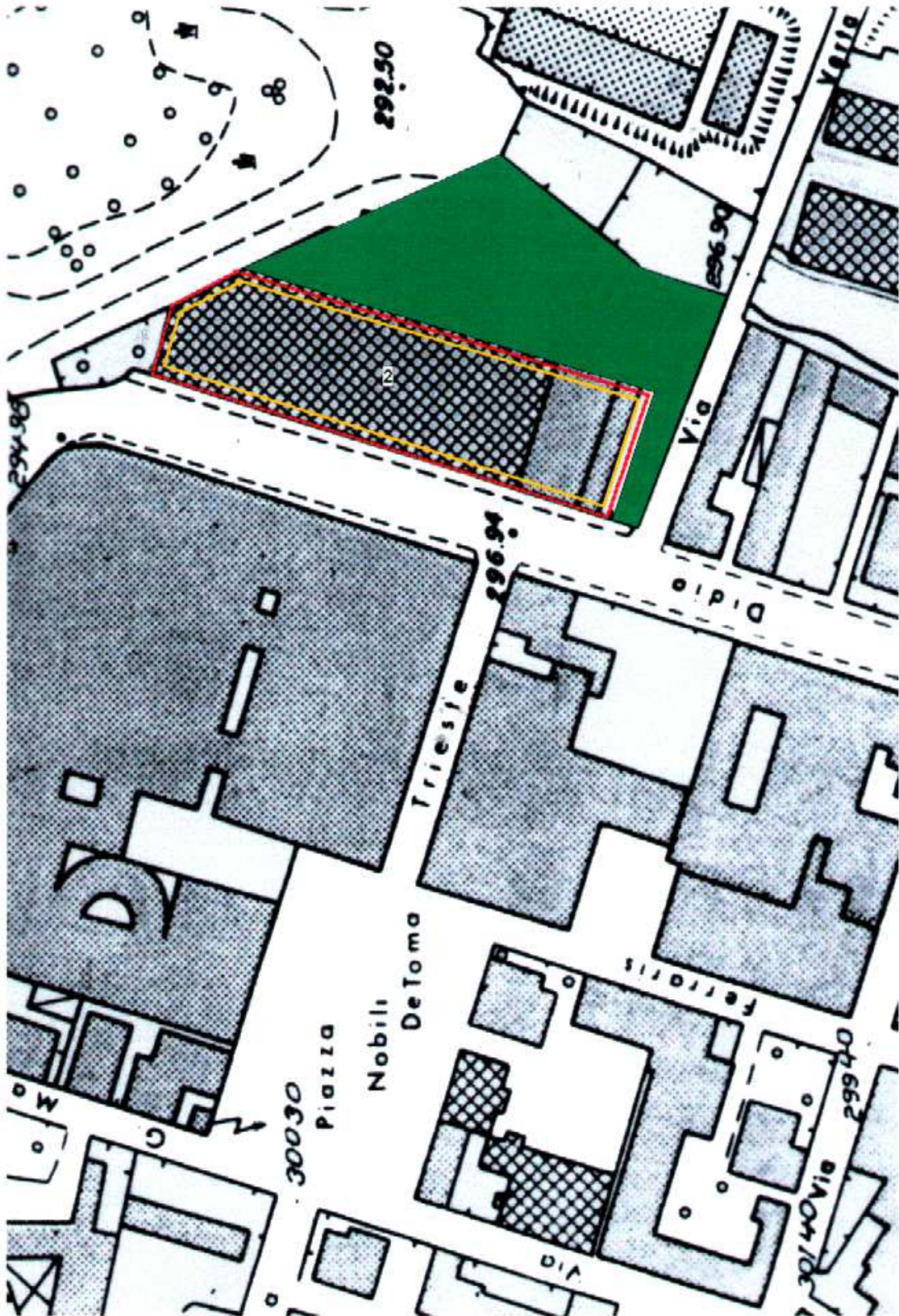
- Volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- Per i rimanenti parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

formazione al parcheggio di uso pubblico interrato di mq 2.500 minimo in aggiunta a quanto prescritto dalla legge 122/1989

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° S**

#### DENOMINAZIONE

**Piazza Salera – Palazzo Anagrafe**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- volume massimo = pari all'esistente
- (fatti salvi gli incrementi ammessi dall'ultimo comma dell'art.10 delle N.T.A.)
- H massima = pari all'esistente
- (fatti salvi gli incrementi ammessi dall'ultimo comma dell'art.10 delle N.T.A.)
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

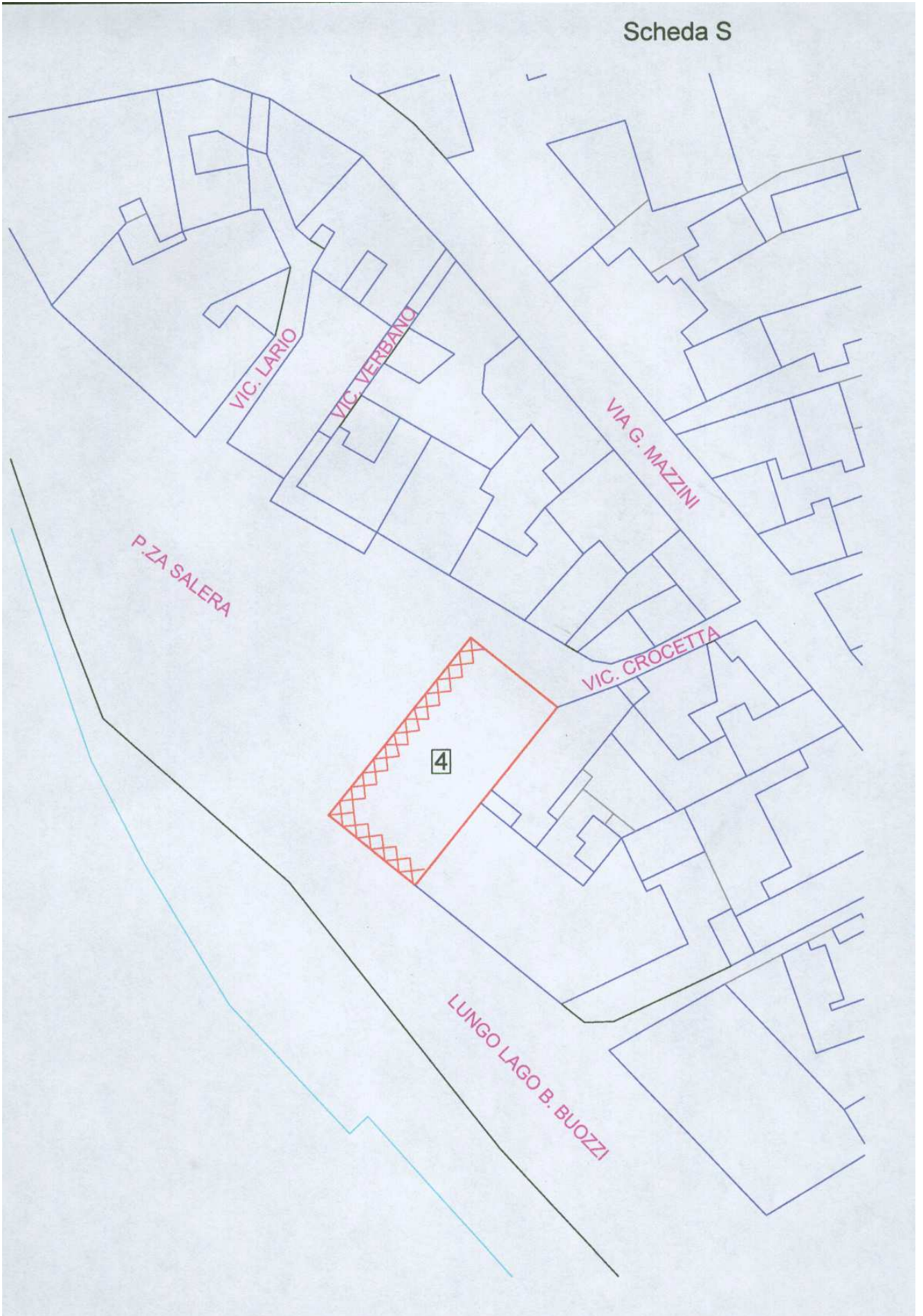
Ristrutturazione Edilizia di Tipo B

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- L'intervento previsto è volto alla riqualificazione sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale dell'edificio esistente realizzato negli anni '50 del XX secolo, giudicato incongruo rispetto al contesto paesaggistico della Piazza Salera.
- L'intervento dovrà comprendere il mantenimento dei marciapiedi in fregio alla piazza e al tratto interessato del Lungo Lago Buozzi prevedendone la copertura in sottoportico.
- L'intervento andrà realizzato conformemente ad un "progetto-guida" predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Scheda S





## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### **SCHEDA DI AREA N° T**

#### DENOMINAZIONE

**Via De Angeli – ex Cinema Splendor**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Permesso di Costruire Convenzionato (art.49 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- volume massimo = mc 2.330 in aggiunta all'esistente
- H massima = secondo indicazioni scheda grafica allegata
- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

Ristrutturazione Edilizia di Tipo B

Demolizione con ricostruzione

Ampliamento - Sopraelevazione

Nuova Costruzione

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

250 mq di Superficie Utile Lorda da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria da ricavare al Piano strada o al Primo Piano del costruendo edificio. Tali opere potranno essere monetizzate su semplice richiesta unilaterale dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà altresì discrezionalmente valutare anche la monetizzazione delle superfici necessarie per il soddisfacimento degli standard di legge.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:



## **OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***SCHEDA DI AREA N° U***

#### DENOMINAZIONE

**S.U.E. via IV Novembre**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) in caso di realizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### DESTINAZIONI D'USO PROPRIE E COMPATIBILI:

Quelle previste dall'art. 27 delle N.A.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- H massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- V massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata
- D = 10,00 mt Salvo minori distanze preesistenti
- Dpf = secondo DM 1444/68
- Dc = a norma di Codice Civile

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

Quelle previste dal CAPO II delle N.A.

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

Parcheggio pubblico pari al 100% della Sul relativa alle destinazioni terziarie e commerciali localizzato nei terreni NCT mappali 627-1189-1282-1187-1191 del Fg. 6, da realizzare e cedere gratuitamente all'A.C. in sede di convenzione.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- In sede di convenzione inserire l'obbligo per la destinazione d'uso dei piani primo e secondo a uffici pubblici da dare in locazione per il "polo amministrativo dell'impiego" (centro provinciale per l'impiego) introducendo l'eventuale diritto di prelazione all'A.C. per la locazione dell'immobile ad uso uffici pubblici.
- Obbligo di schermatura alberata verso il Torrente Strona del parcheggio.
- Obbligo della realizzazione di un "attraversamento pedonale protetto" tra il parcheggio e l'edificio in progetto da concordarsi con l'A.C.

Scheda U

TORRENTE STRONA

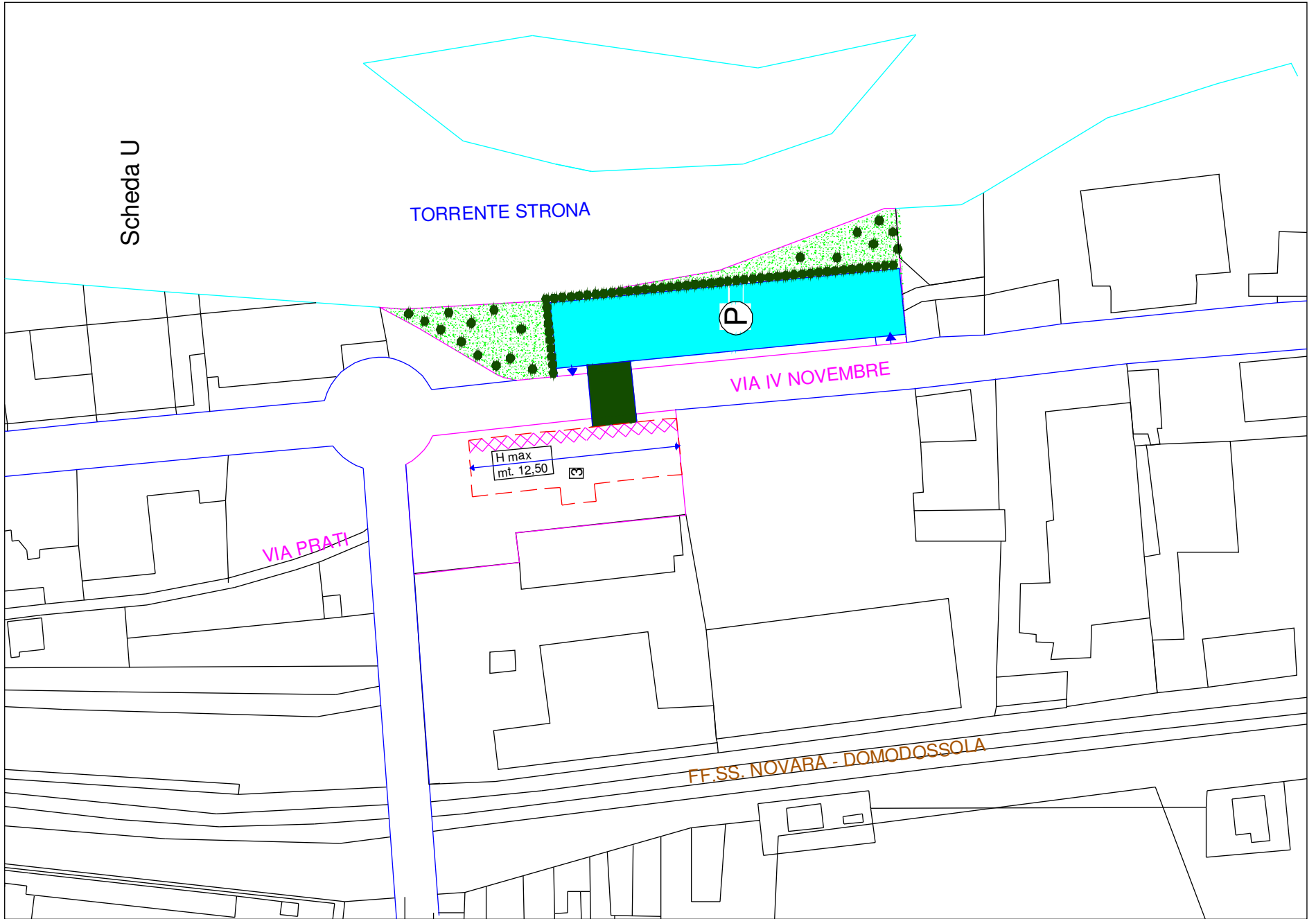
VIA IV NOVEMBRE

VIA PRATI

FF.SS. NOVARA - DOMODOSSOLA

H max  
mt. 12,50

P



## OMEGNA – PIANO REGOLATORE GENERALE

### SCHEDA DI AREA N° V

#### DENOMINAZIONE

**Piazza Mameli**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO:

Strumento Urbanistico Esecutivo (artt. 39, 41 bis, 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)

#### DESTINAZIONI D'USO PROPRIE E COMPATIBILI:

Tutte quelle elencate all'articolo 18, lettere b), d), e), delle Norme di Attuazione

#### PARAMETRI DI INTERVENTO:

- Sc massima = non superiore all'esistente;
- Sul massima = non superiore all'esistente;
- H massima = è consentito l'incremento dell'altezza del fabbricato per quanto strettamente indispensabile a conseguire i requisiti igienici di altezza interna minima dei locali, ai sensi del DM 5/7/75 e della normativa di settore per gli esercizi commerciali e le strutture ricettive;
- D, Dpf, Dc = è comunque consentito il mantenimento delle distanze preesistenti rispetto a strade, confini e fabbricati, anche a fronte di lieve sopraelevazione, ove la stessa risulti necessaria per le esclusive finalità di cui sopra senza determinare incrementi di Sul.

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

Ristrutturazione edilizia con modesta sopraelevazione senza incremento di Sul

#### STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:

Con riferimento ai disposti dell'articolo 21, commi 4 bis e ter della LR 56/77, è richiesta la monetizzazione della quota di standard calcolata come differenziale tra quelli dovuti per le destinazioni d'uso in progetto e quelli virtualmente assolti dalle destinazioni d'uso in atto.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Solo a fronte di perizia attestante l'inidoneità statica delle strutture portanti, è consentito intervenire con demolizione e ricostruzione, comunque vincolata alla conservazione della sagoma preesistente e alla riproposizione dei caratteri tipologico formali connotanti l'immagine storica dell'edificio e la sintassi compositiva delle facciate. In particolare, pur ammettendosi un maggior numero di aperture sulle facciate e una conseguente redistribuzione dei balconi, devono essere mantenute le proporzioni (altezza e larghezza) dei fori architettonici. La realizzazione di più ampie aperture (vetrine e simili) è ammissibile soltanto al piano terreno secondo un posizionamento coordinato con le finestre soprastanti. Le cromie, le finiture delle facciate, la foggia del tetto e il manto di copertura devono rifarsi alla preesistenza e al contesto storico, salva la possibilità di integrare nella copertura un terrazzo, anche con lievi modifiche di sagoma, nel rispetto dei caratteri morfologici della tradizione, da valutarsi a cura della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario.

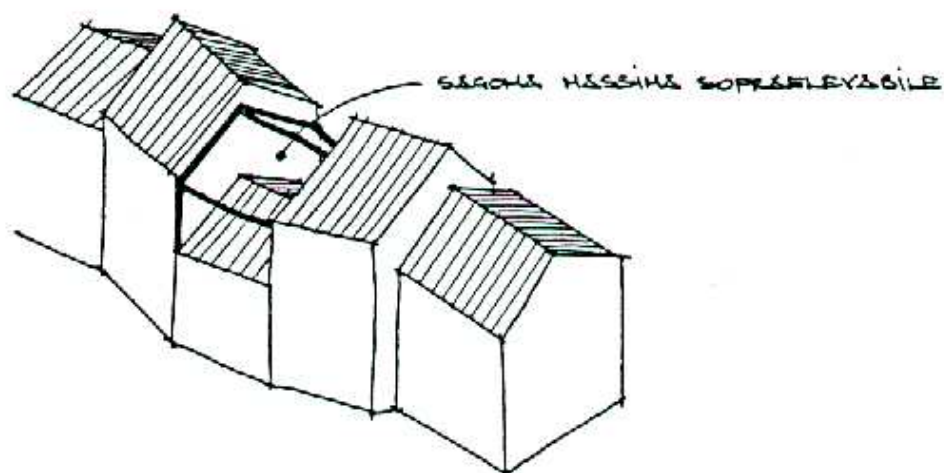
## **APPENDICE**

GRAFICI ILLUSTRATIVI DI ALCUNI ASPETTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE (AVENTI VALORE INDICATIVO)

# 1. - INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA APERTA

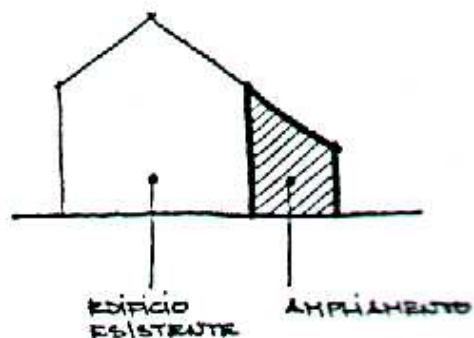


## 1.1. - 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



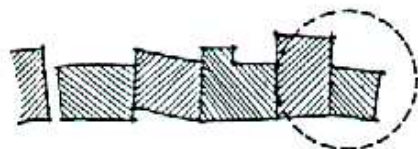
## 1.2. - 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO

- DA EFFETTUARSI UNICAMENTE SUL FRONTE OPPOSTO ALLA STRADA PUBBLICA;
- LA SEZIONE LIMITE È DETERMINATA DAL PROLUNGAMENTO DELLA FELDA DEL TETTO ESISTENTE.

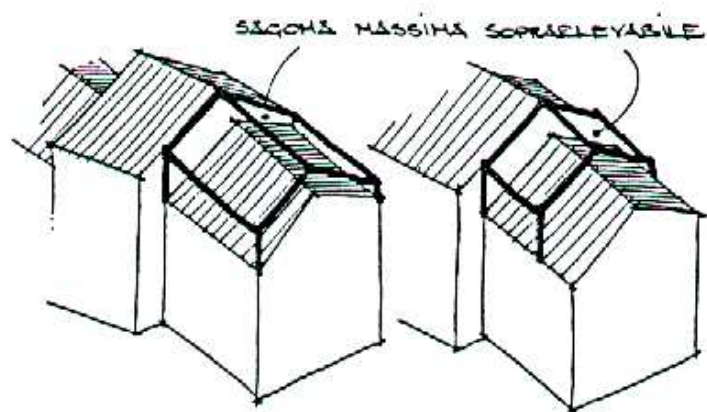


NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI -

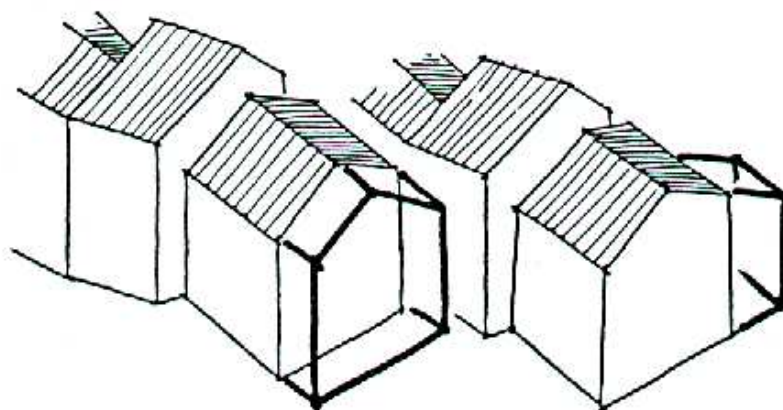
## 2. - INTERVENTO IN EDIFICIO COSTITUENTE TESTATA UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



2.1. 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



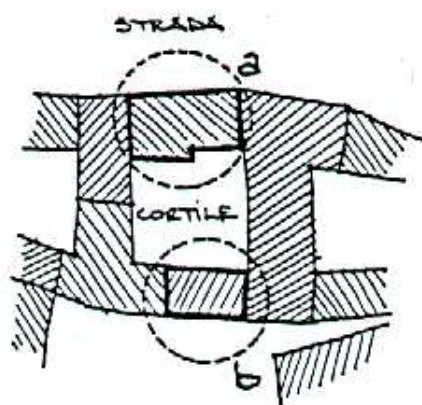
2.2. 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



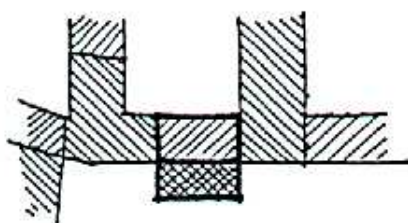
NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA COMBINAZIONE  
FRA LE DUE SOLUZIONI -



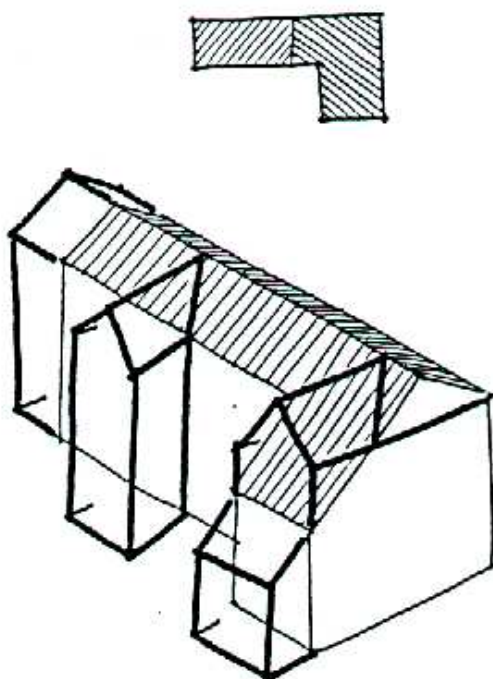
### 3. - INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN CORTINA EDILIZIA ORGANIZZATA A CORTILE



- a** : IN QUESTO CASO È AMMESSA LA SOLA SOPRAELEVAZIONE  
SEMPRECHÈ SI VERIFICANO I PRESUPPOSTI DI CUI AL  
PUNTO 1.1 PRECEDENTE
- b** : È AMMESSO ANCHE L'AMPLIAMENTO TRASVERSALE PUNCHÈ  
AVVENGA SULLA FACCIATA OPPOSTA RISPETTO A QUELLA  
PROSPETTANTE SUL CORTILE



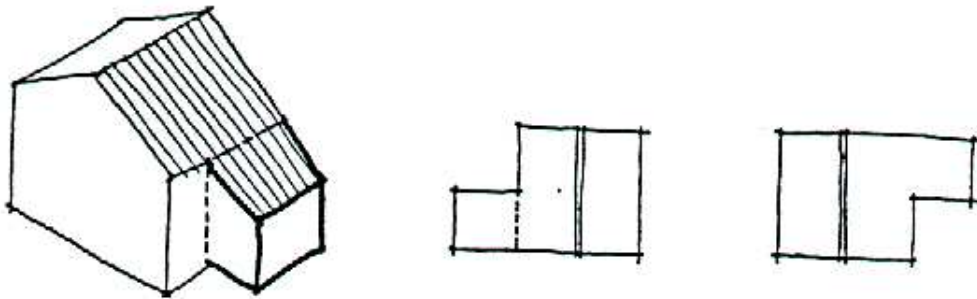
#### 4. - INTERVENTO IN EDIFICIO ISOLATO CON TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE



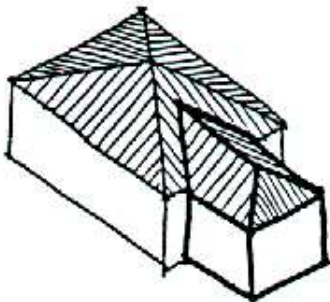
L'AMPLIAMENTO DEVE ESSERE SEMPRE ORGANICO ALLA MORFOLOGIA ORIGINARIA OVVERO ESSERE SEMPRE CONCEPTO COME Prolungamento delle maniche come riprese, nell'ambito di ampliamenti trasversali, della sezione preesistente -

## 5. - INTERVENTO IN EDIFICIO UNI-BIFAMIGLIARE CON TIPOLOGIA ISOLATA

a — EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A DUE FALDE



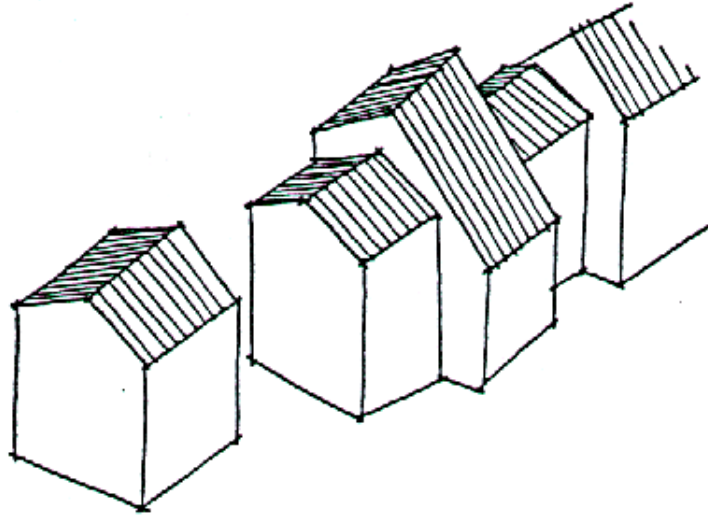
b — EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A QUATTRO O PIÙ FALDE



## 6. - COPERTURE: TIPI AMMESSI

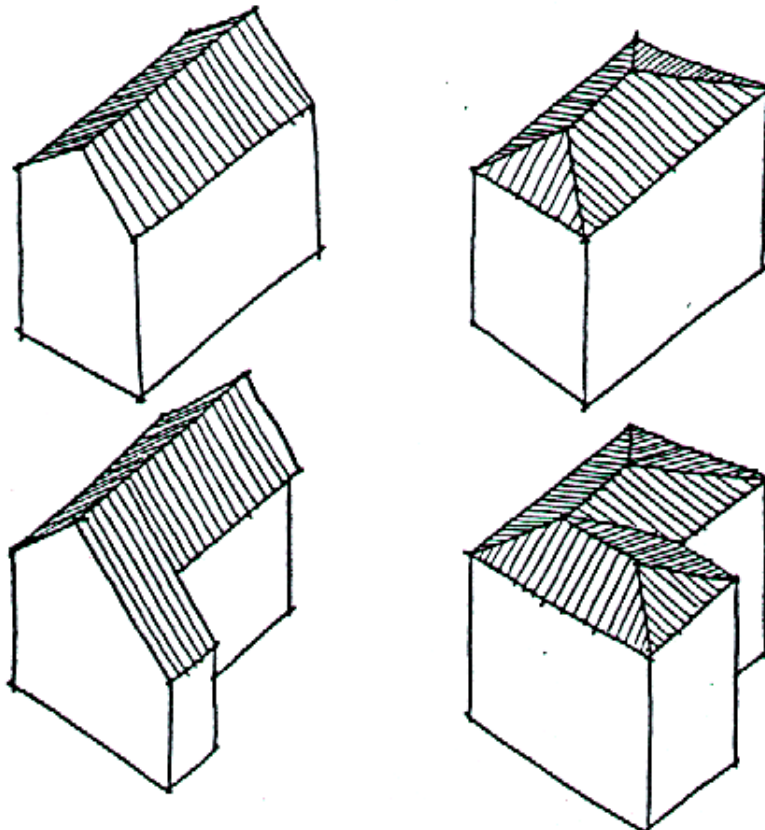
### EDIFICI FORMATI CONTINUAMENTE

SONO AMMESSE ESCLUSIVAMENTE COPERTURE A DUE PALLE, FATTO SALVO MOMENTI PIÙ COMPLESSI PREESISTENTI COMUNITARI SE DI CONFORMAZIONE TRADIZIONALE



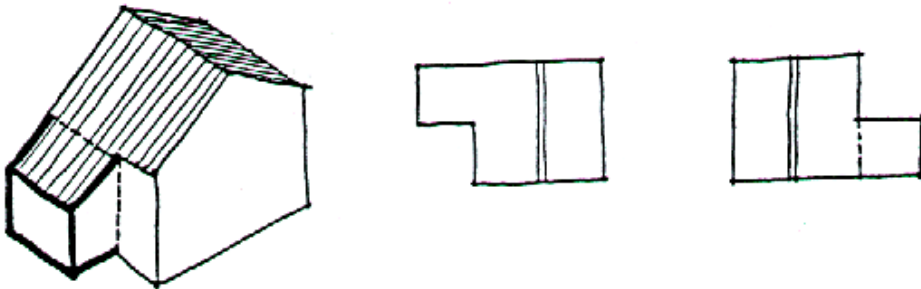
### EDIFICI ISOLATI

SONO AMMESSE COPERTURE A DUE PALLE O A PADIGLIONE

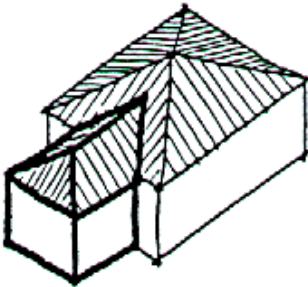


## 7. - CRITERI PER L'INSERIMENTO DI AUTORIMESSE IN UN EDIFICIO PRINCIPALE

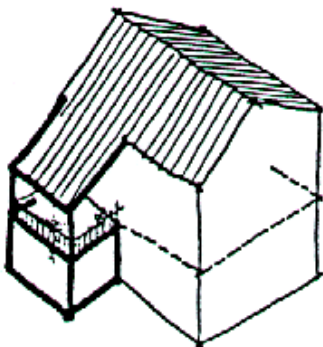
a - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A DUE FELDE



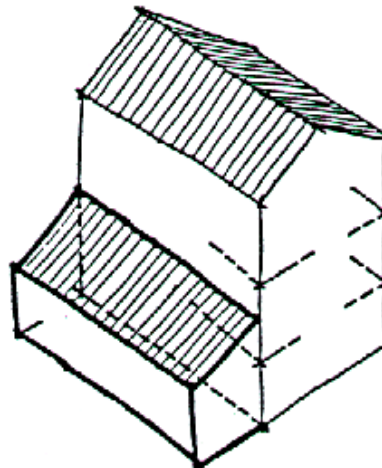
b - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A QUATTRO O PIÙ FELDE



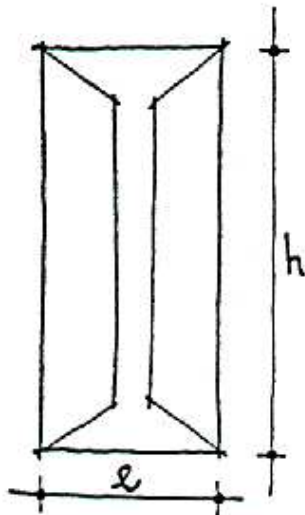
c - EDIFICIO A DUE PIANI CON TETTO COME a



d - EDIFICIO A PIÙ DI DUE PIANI



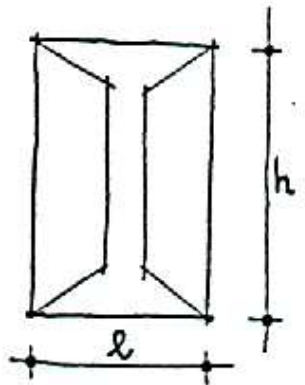
**8. - TIPOLOGIE DELLE APERTURE ESTERNE ADERENTI  
AL TAGLIO TRADIZIONALE  
(NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)**



$\frac{l}{h}$  = RAPPORTO DIMENSIONALE  
DA OSSERVARE -

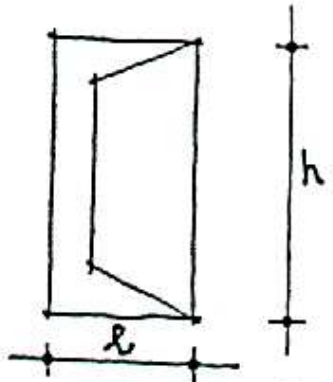
PORTA  
PORTA FINESTRA

$$\frac{l}{h} = 0.45 \pm 0.1$$



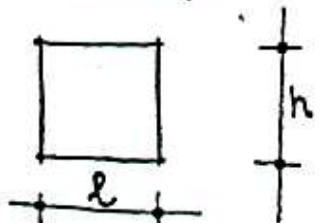
FINESTRA A 2 ANTE

$$\frac{l}{h} = 0.65 \pm 0.05$$



FINESTRA A 1 ANTE

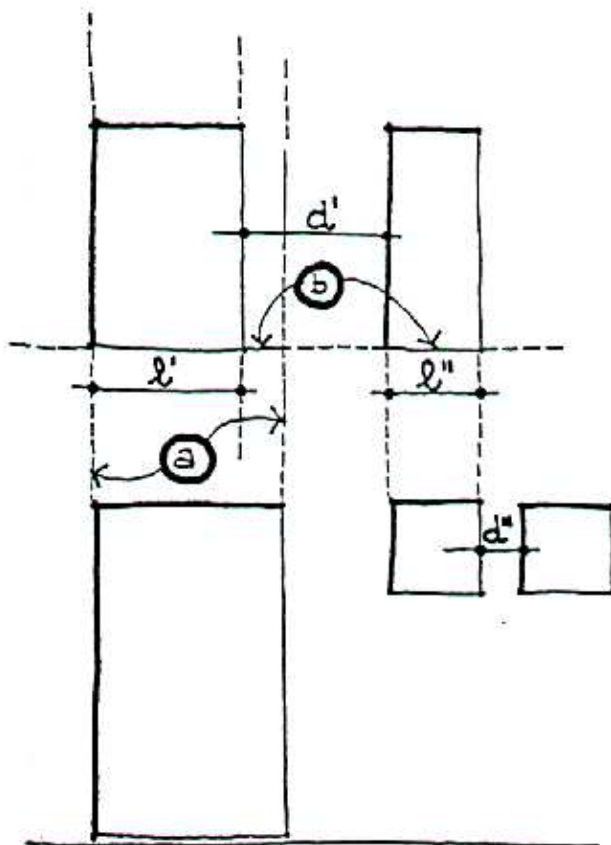
$$\frac{l}{h} = 0.5$$



FINESTRINO

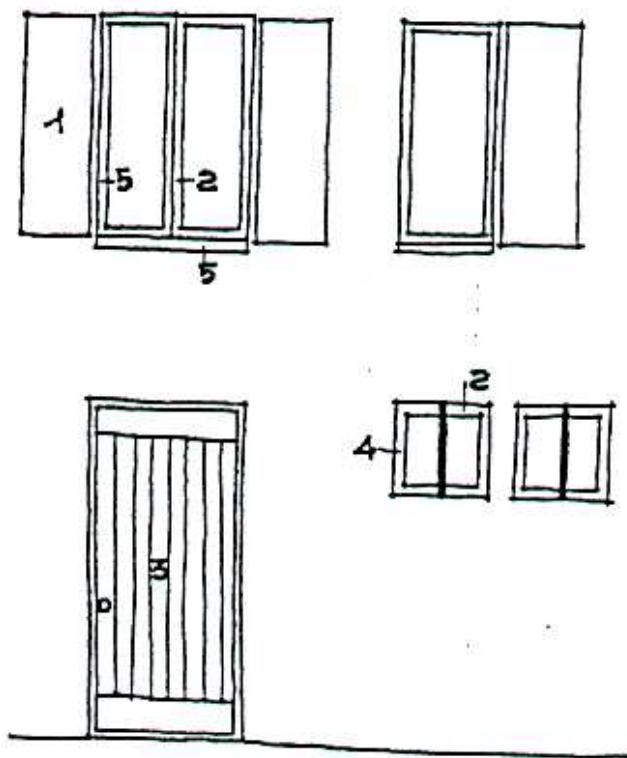
$$\frac{l}{h} = 1.00$$

## 9. - CRITERI DI COMPOSIZIONE DELLE APERTURE (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)



- $d'$  : SPAZIO MINIMO INTERCORRENTE PER LE APERTURE :  
MAGGIORE O UGUALE ALLA  $l$  DELLA APERTURA MAGGIORE
- $d''$  : LA NORMA DI CUI SOPRA NON SI APPLICA NEL CASO  
DEI FINESTRINI
- (a) : ALLINEAMENTO SULLA VERTICALE DI UN LATO ALMENO
- (b) : ALLINEAMENTO SULL'ORIZZONTE DEL LATO INTERIORE

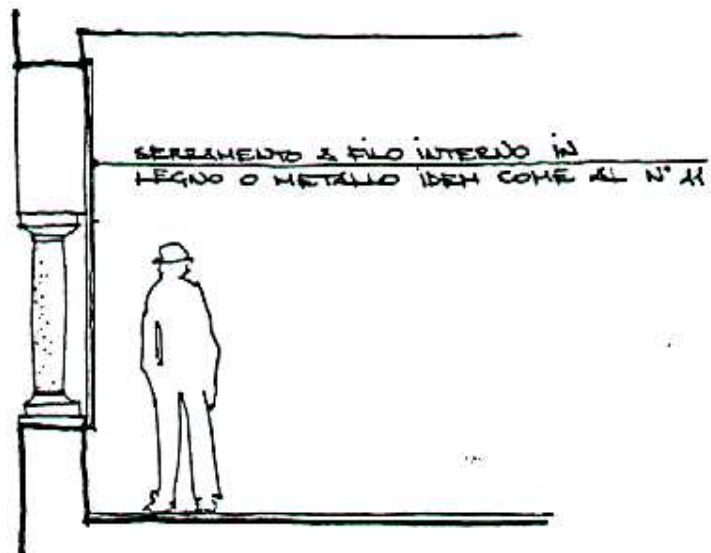
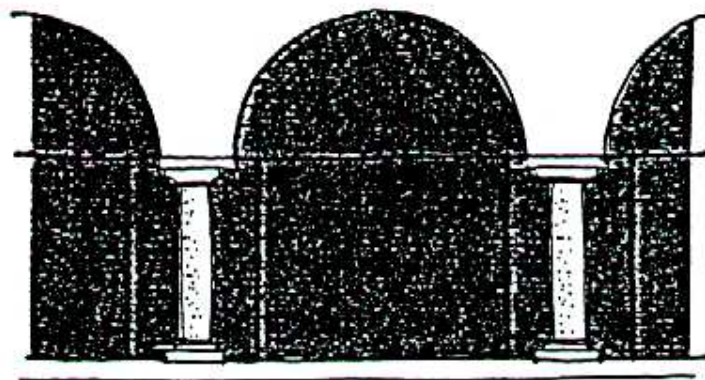
## 10. - MATERIALI DELLE APERTURE (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)



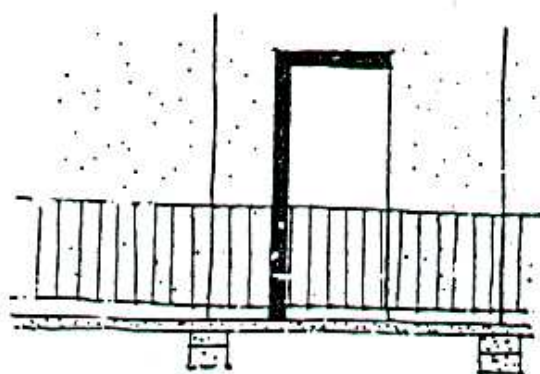
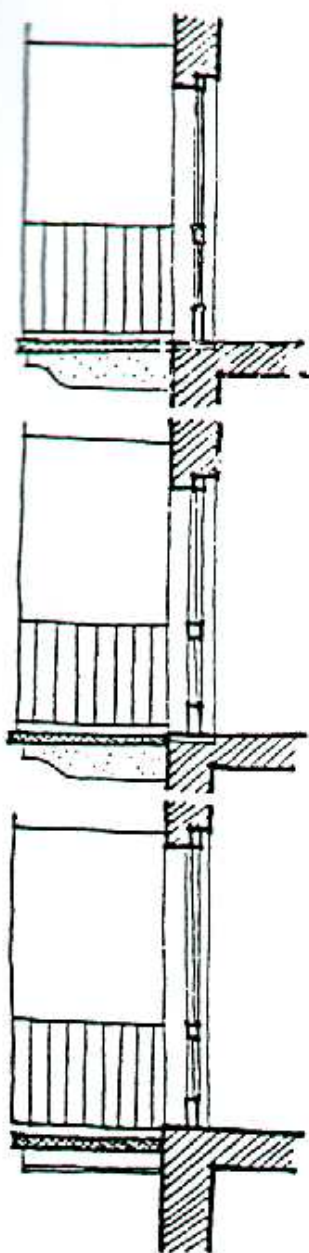
- 1 : PERSIANA & VENTOLE IN LEGNO O ANTE & DOGHE VERTICALI IN LEGNO SCURO
- 2 : SERRAMENTI IN LEGNO O IN ALLUMINIO ANODIZZATO NERO O IN PROFILATO VERNICIATO SCURO
- 3 : PORTE D'INGRESSO ESCLUSIVAMENTE IN LEGNO ( DI NORMA & DOGHE VERTICALI )
- 4 : FINESTRINI CON EVENTUALE GRATA DI SEMPLICE FATTORE
- 5 : HAZZETTE IN INTONACO SENZA CORTINA ; RIVANZALI IN PIETRA O IN CEMENTO A VISTA



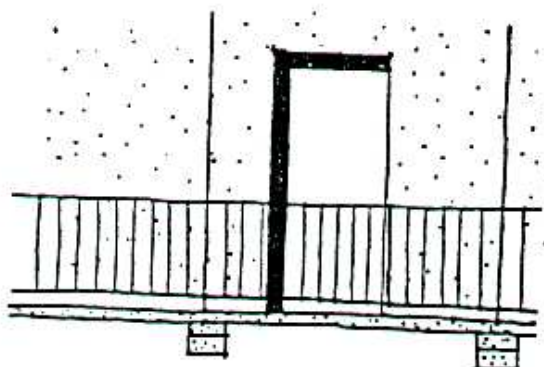
# 11. - CHIUSURA DI LOGGE DELLA TRADIZIONE LOCALE (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)



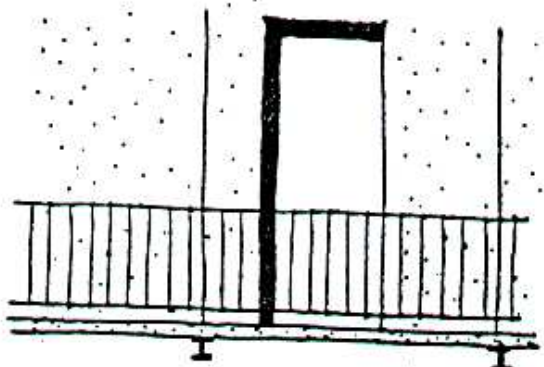
## 12. - BALCONI (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)



BALCONE DI TIPO TRADIZIONALE  
CON MENSOLE IN PIETRA,  
LASTRE IN PIETRA, RINGHIERA  
IN FERRO - HORIZONTALI  $\square$  40 x  
0  $\square$  15 x 5, CORRENTE SUPERIORE  
ED INFERIORE 30 x 5 -  
(MISURE INDICATIVE)

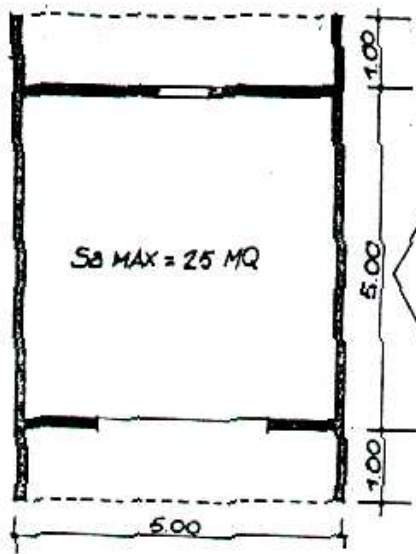


BALCONE DI TIPO ANALOGO  
CON LASTRE IN CEMENTO A F  
MANTO DI PICCOLO SPESSORE  
(MAX 8 CM) RINGHIERA IN  
FERRO -

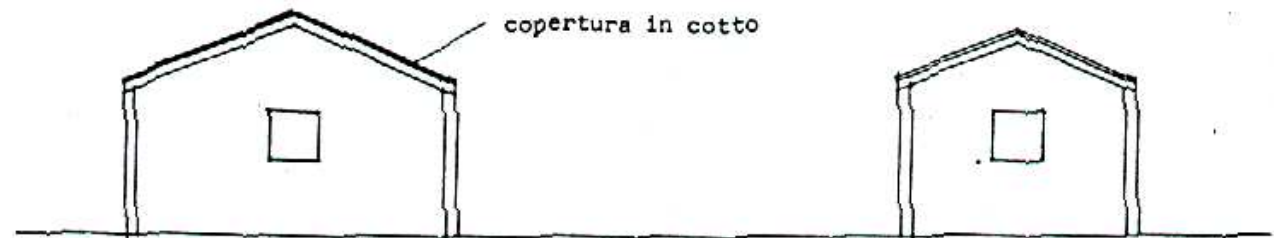
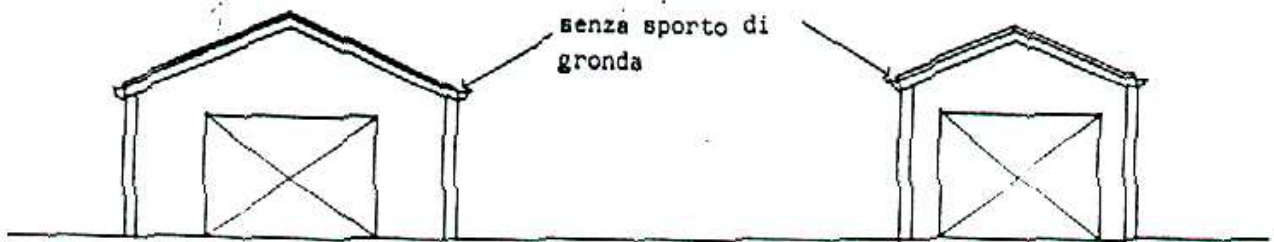
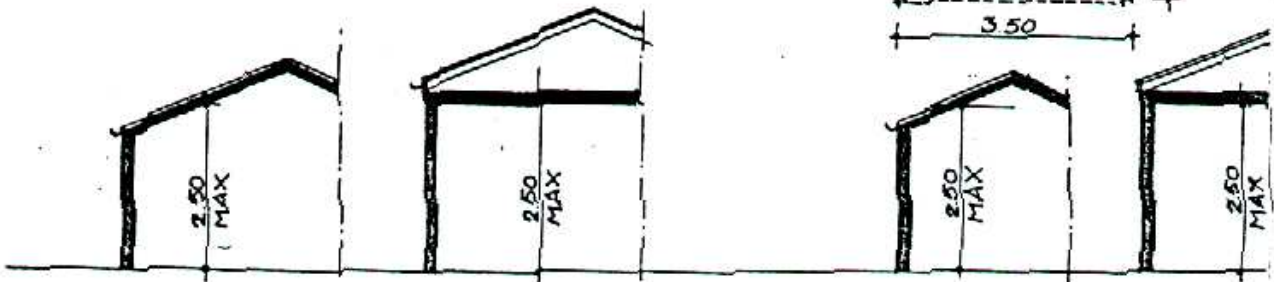
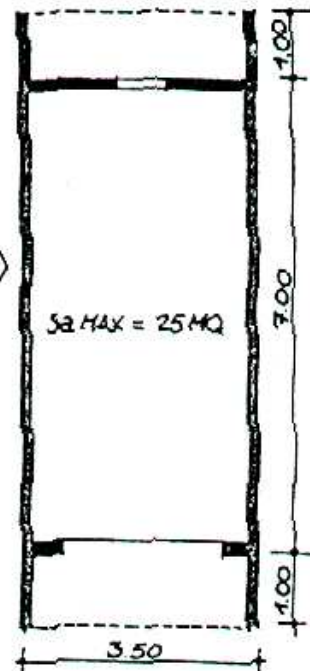


BALCONE ANALOGO CON  
LASTRE IN CEMENTO ARMATO  
SU MENSOLE IN ACCIAIO I,  
RINGHIERA IN FERRO

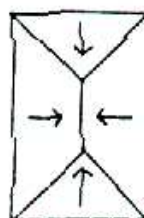
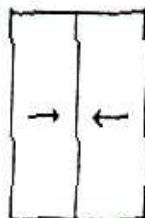
### 13. - AUTORIMESSE



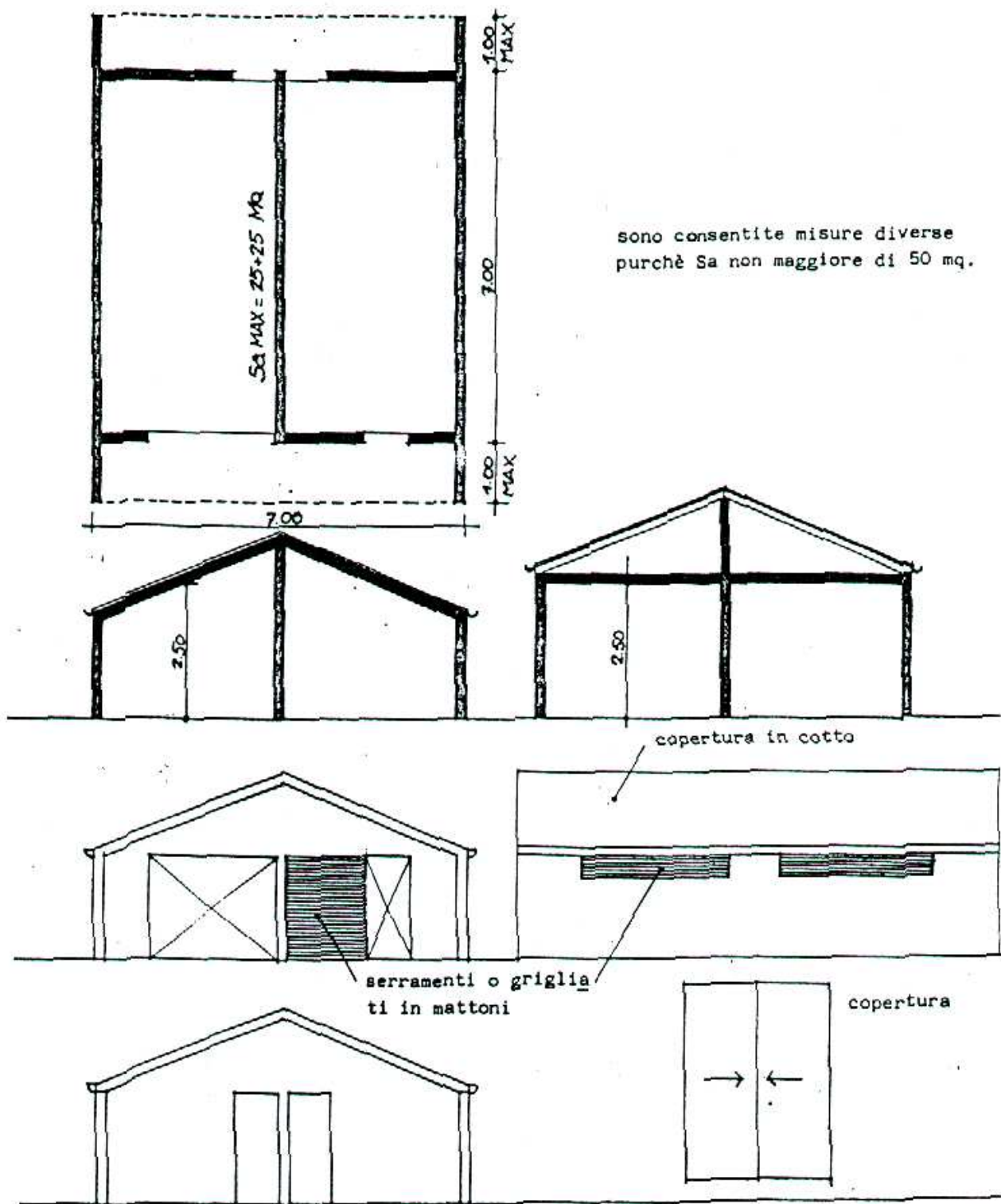
sono consentite  
misure intermedie



tipologia delle coperture consentite

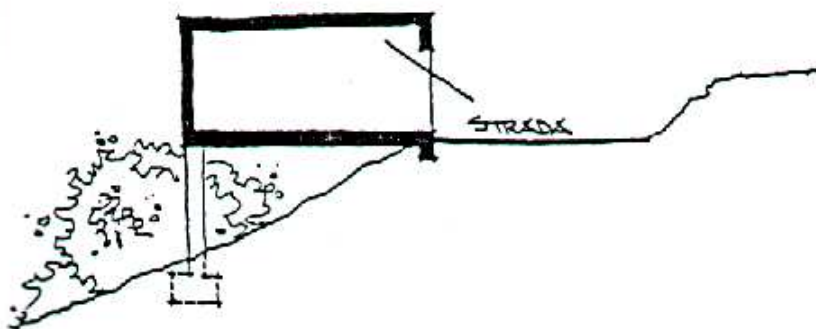


# 14. - AUTORIMESSA + DEPOSITO

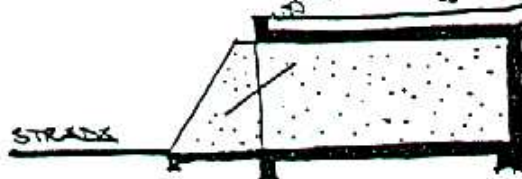


## 15. - CRITERIO INSEDIATIVO PER LE AUTORIMESSE ISOLATE SU STRADE IN COLLINA

- CRITERIO NON AMMESSO

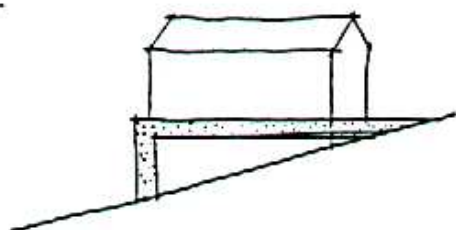
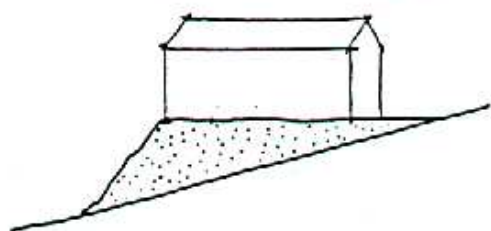


- CRITERIO AMMESSO



## 16. - CRITERI INSEDIATIVI IN COLLINA

CRITERI NON AMMESSI



CRITERI AMMESSI

