REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI BOGOGNO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE COORDINATE

con le modifiche “ex officio” introdotte con D.G.R. n. 15-4840 del 31/10/2012
con le modifiche ed integrazioni introdotte con variante parziale n. 1

SOMMARIO

TITOLO 1 – GENERALITA' 1
Art. 1 - ELABORATI DEL P.R.G. 1
Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G. 3
Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. 4

TITOLO 2 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI 5
Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA REGOLAMENTO EDILIZIO 5
Art. 5 - ALTRI PARAMETRI 6
Art. 6 - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI AI FABBRICATI E MANUFATTI ESISTENTI 7
Art. 6.1. – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 7
Art. 6.2. – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 10
Art. 6.3. – RESTAURO (RE1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RE2) 14
Art. 6.4. – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) 20
Art. 6.5. – DEMOLIZIONE (DEM) 27
Art. 6.6. – RICOSTRUZIONE (RIC) 28
Art. 6.7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) 29
Art. 6.8 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD) 30
Art. 6.9 - AMPLIAMENTO (AMP) 31
Art. 6.10 - SOPRAELEVAZIONE (SOP) 32
Art. 6.11 - INTERVENTI DI PERTINENZA (PER) 33
Art. 7 - ALTRI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI 35
Art. 7.1 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC) 35
Art. 7.2 – COSTRUZIONI ACCESSORIE (ACC) 36
Art. 7.3 – INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE (SCOP) 38
Art. 7.4 – INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO (URB) 39
Art. 7.5 – CABINE TECNOLOGICHE (CAB) 41

TITOLO 3 – CLASSIFICAZIONE D'USO DEL SUOLO 42
Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO 42

Art. 9 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO....45
Art. 10 - AREE PER ATTREZZATURE, IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI....48
Art. 11 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DOTATI DI TITOLO ABILITATIVO AD INTERVENTI EDILIZI VIGENTE O IN ITINERE (A.E.R.)....49
Art. 12 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)....51
Art. 13 - AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVA (A.T.R.)....53
Art. 14 - AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE E DI SERVIZIO (T.C.S.)....55
Art. 15 - AREE PER L'INSEDIAMENO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)....57
Art. 16 - AREE AGRICOLE (A.A.)....59
Art. 17 - AREA DEL GOLF CLUB BOGOGNO....62
Art. 18 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE....74

TITOLO 4 – AREE DI ANTICA FORMAZIONE....77
Art. 19 - AREE DI ANTICA FORMAZIONE (A.A.F.)....77
Art. 20 - AREE DI IMPIANTO TRADIZIONALE (A.I.T.)....108

TITOLO 5 – VINCOLI....111
Art. 21 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE....111
Art. 22 - AREE BOSCATE....113
Art. 23 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE....115
Art. 24 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO....117

TITOLO 6 – NORME SPECIALI....120
Art. 25 - NORME PREMIALI E PEREQUATIVE....120
Art. 26 - NORME DI INCENTIVAZIONE AL RECUPERO EDILIZIO NELLE AREE DI ANTICA FORMAZIONE (TRASLAZIONE DEI DIRITTI DI EDIFICAZIONE)....121
Art. 27 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI....122
Art. 28 - CESSIONE DI QUOTA DI PLUSVALENZA....123

Art. 29 - NORME DI INCENTIVAZIONE ALL'INDIRIZZO ECOLOGICO DEGLI INTERVENTI 124
Art. 30 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE 125

TITOLO 7 – NORME DI CARATTERE IDROGEOLOGICO.....126
Art. 31 - PREMESSA.....126
Art. 32 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AI SENSI DELLA C.P.G.R. 7/LAP 127
Art. 33 - DEFINIZIONE DEL LIVELLO DI RISCHIO.....130
Art. 34 - INTERVENTI AMMISSIBILI IN CIASCUNA CLASSE 133
Art. 35 - INDAGINI PREVENTIVE.....138
Art. 36 - DISTANZE DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA FASCIATI DAL P.A.I. 140
Art. 37 - DISTANZE DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA NATURALI, CANALI E CAVI ARTIFICIALI 144
Art. 38 - DISTANZE DI RISPETTO DA POZZI IDROPOTABILI.....146

N.B. Le parti di testo modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni presentate in fase di pubblicazione del P.R.G. sono evidenziate in *carattere corsivo.*

Le parti di testo modificate "ex officio" con D.G.R. del 31 ottobre 2012 n. 15-4840 sono evidenziate in ***carattere grassetto corsivo***.

In giallo sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante parziale n. 1 al P.R.G.

Aggiornato con D.C.C. n. 24 del 18.07.2016 e D.C.C. n. 36 del 29.11.2018 Correzione errore materiale

TITOLO 1 – GENERALITA'

Art. 1 - ELABORATI DEL P.R.G.

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

a) elaborati descrittivi del piano:
- PRA - Relazione Illustrativa
- PRC - Relazione di analisi preliminare di compatibilità ambientale
- PRD - Schede statistiche regionali

b) elaborati prescrittivi del piano:
- PRB - Norme Tecniche di Attuazione
- PR1 - Planimetria sintetica del P.R.G. con le fasce dei Comuni contermini
  n° 1 tavola - 1:25.000
- PR2 - Carta dei vincoli e degli usi del suolo
  n° 3 tavole - 1:2000
- PR3.1 - Tavolette numerazione reparti, cortili e fabbricati
- PR3.2A - Tabelle di rilevamento e normative
- PR3.2B - Abaco normativo
- PR3.3 - Tavolette demolizioni e ricostruzioni
- PR3.4 - Tavolette classificazione fabbricati
- PR3.5 - Carte tematiche: stratificazione storica
- Carte tematiche di gradazione delle condizioni di:
- PR3.6.1 Degrado
- PR3.6.2 Pregio
- PR3.6.3 Dissonanza
- PR3.7 - Repertorio fotografico di riferimento
- PR3.8 - Guida grafica e/o norme sui materiali
- PR4 - Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
  n° 1 tavola - 1:5.000

c) allegati tecnici del piano:
- AT1 - Stato di fatto dell'uso del suolo
  n° 1 tavola - 1:5.000
- AT2 - Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a rete
  n° 1 tavola - 1:5.000
- AT3 - Estratto delle previsioni del P.T.P.
  n° 1 tavola - 1:50.000
- AT4 - Principali destinazioni del suolo agricolo
  n° 1 tavola – 1:5.000

d) elaborati dell'analisi geologica:

- ***Tav.01*** - ***Carta geologica e litotecnica (scala 1:10.000)***
- ***Tav.02*** - ***Carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1:5.000)***
- ***Tav.03*** - ***Carta della rete idrografica di superficie e delle Opere idrauliche censite (scala 1:10.000)***
- ***Tav.04*** - ***Carta geoidrologica – Superfici isofreatiche e punti di rilievo (scala 1:10.000)***
- ***Tav.05*** - ***Carta dell'acclività – Classi di pendenza (scala 1:10.000)***
- ***Tav.06*** - ***Carta degli eventi esondativi – Aree di pericolosità idraulica T. Meja – Fasce Fluviali P.A.I. T. Terdoppio (scala 1:10.000)***
- ***Tav.07*** - ***Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Base C.t.r. (scala 1:5.000)***
- ***Tav.08*** - ***Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Base catastale (scala 1:5.000)***
- ***Elab.09*** - ***Relazione geologica generale (R.G.G.)***
- ***Elab.10*** - ***Norme di attuazione geologico-tecniche (N.T.A.G.)***
- ***Elab.11*** - ***Relazione geologica integrativa***
- ***Elab.12*** - ***Relazione geologico-tecnica – Schede di identificazione delle aree di nuova destinazione urbanistica***
- ***Elab.13*** - ***Relazione geologico-tecnica – Scheda di identificazione di un nuovo tratto di viabilità***

e) elaborati dell'analisi agronomica.

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

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

Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977 e s.m.i., la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77.

Ai sensi di quanto prescritto all'art. 82 della L.R. 56/77, le previsioni insediative del presene Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.

Il P.R.G.C. dovrà verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.07.2011 garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art. 10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18 ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il PPR adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4.8.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lgs. n. 42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR.

Per tutte le destinazioni d'uso assentite nel PRGC è fatto obbligo della preventiva osservanza delle prescrizioni determinate dalle classi di edificabilità geologica; gli elaborati geologici, in caso di limitazioni derivanti dalle classi geologiche, prevalgono sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica; per tutte le aree è richiesto il rispetto delle prescrizioni contenute nelle "Schede monografiche delle aree di intervento".

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Gli interventi previsti dal P.R.G. potranno essere attuati conformemente alle procedure previste dalle disposizioni vigenti alla data del relativo provvedimento autorizzativo.

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

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

Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di viabilità ed aree standard. Lo S.U.E. potrà essere previsto per la sua attuazione per comparti edificatori ai sensi dell’art. 39, 1° comma, p.to 3) della L.R. 56/1977.

Le prescrizioni contenute negli S.U.E. approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale.

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

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

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

TITOLO 2 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA REGOLAMENTO EDILIZIO

I parametri edilizi di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf);
- Altezza della costruzione (H);
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc);
- Superficie coperta della costruzione (Sc);
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul);
- Volume della costruzione (V);
- Rapporto di copertura (Rc).

I parametri ed indici urbanistici di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Superficie fondiaria (Sf);
- Superficie territoriale (St);
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut);
- Indice di densità edilizia fondiaria (If);
- Indice di densità edilizia territoriale (It).

Art. 5 - ALTRI PARAMETRI

Il seguente parametro edilizio è descritto e disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione:

- Dpf = Distanza tra le pareti finestrate: è la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia dotata di aperture (ai sensi del D.M. 2/4/1968 n° 1444).

Art. 6 - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI AI FABBRICATI E MANUFATTI ESISTENTI

Le seguenti definizioni, che sono formulate a partire dal Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. n° 380/6-06-01 e s.m.i., Titolo II), dalla L.U.R. n° 56/77 (art. 13) e dalla Circolare Regionale n° 5/sg/27-4-84, per quanto compatibili, trovano applicazione differenziata nelle norme di area e di reparto, con dettaglio analitico per i singoli fabbricati esistenti (ad esclusione delle aree di recente formazione).

Art. 6.1. – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Sono così definiti gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterare i caratteri originari (1) né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria (2).

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B - ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.:
Nessun intervento.

D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
Nessun intervento.

E - FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controssoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc..) siano mantenuti i caratteri originari (3).

F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, discarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (4).

H - PERTINENZE: ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G, con particolare riguardo alle antenne ed agli impianti telefonici e radiotelevisivi, è ammessa la sola manutenzione ordinaria delle pertinenze preesistenti.

Note:

(1) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(3) Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(4) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.
Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Nota procedurale:
Per gli interventi di manutenzione ordinaria è prescritta una comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi dell'art. 2/a del *D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42* e di quelli classificati come Beni Storico-Artistici, per i quali è necessario il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Art. 6.2. – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Sono così definite 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 tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (5).

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificare la conformità alla normativa edilizia (6).

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.
Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se, necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali, sia la nuova formazione delle finiture esterne, come meglio specificato nel seguito del testo.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (8).

B - ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (8).

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture (8).

D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E - FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (8) (9).

F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI
Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (10). Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (10) (11).

H - PERTINENZE : ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre alla manutenzione straordinaria delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui alla successiva norma specifica sulle Pertinenze, la formazione e installazione di:
a) antenne e impianti televisivi e telefonici
b1) comignoli e canne fumarie
b2) canali e pluviali
b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
b5) tendoni
b6) insegne
b7) recinzioni
b8) muri di sostegno, incluse le scalette strettamente necessarie

---

Note:

(5) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(6) Cfr. la definizione di Manutenzione Ordinaria precedentemente citata.

(7) In particolare cfr. L.U.R. 56/77, art. 24, 7° comma:
" Le operazioni di Manutenzione Straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale ".

(8) Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici esecutivi e dal regolamento edilizio (in particolare cfr. art. 24, 7° comma, della L.U.R. 56/77).

(9) Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

(10) Cfr. anche la legge 29 maggio 1982, n. 308, " Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi ", art.5, che assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili per la conservazione ed il risparmio di energia.

(11) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.
Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Nota procedurale:
La realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di fabbricati e manufatti è subordinata a Denuncia di Inizio Attività nei modi di cui all’art. 23 del Testo Unico per l’Edilizia.
Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.
Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente.
Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico ovvero non consentiti tramite Denuncia di Inizio Attività, le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria sono valutate anche in rapporto ad altri interventi assentiti nei precedenti 5 anni.

Art. 6.3. – RESTAURO (RE1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RE2)

Sono così definitigli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° comma, lettera a, della L.U.R. n.56/77 sono soggetti esclusivamente a Restauro e Risanamento Conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento :

- il Restauro Conservativo (RE1), finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale;
- il Risanamento Conservativo (RE2), finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Il Restauro Conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24 della LUR 56/77, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico quando ammesso dalle norme di area e di reparto.

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Infine, si osserva che mediante interventi di Risanamento Conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc..) - soprattutto nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti, per le quali valgono le norme di zona.

Nota procedurale:
La realizzazione di interventi di Restauro e Risanamento Conservativo è subordinata a Denuncia di Inizio Attività nei modi di cui all’art. 23 del Testo Unico per l’Edilizia.
Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

RESTAURO CONSERVATIVO (RE1)

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (14).

B - ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei

prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.
Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc..)(14).

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (14).

D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (16). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E - FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parte comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo (14).

F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

H - PERTINENZE: ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre al restauro conservativo delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui alla successiva norma specifica sulle Pertinenze, la formazione e installazione di:
a) antenne e impianti televisivi e telefonici
b1) comignoli e canne fumarie
b2) canali e pluviali
b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
b5) tendoni
b6) insegne
b7) recinzioni
b8) muri di sostegno

Note:

(14) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

RISANAMENTO CONSERVATIVO (RE2)

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

B - ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (15). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della

superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta di colmo delle coperture.

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (15).

D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi (15). Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E - FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (16).

H – PERTINENZE: ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre al Risanamento Conservativo delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui alla successiva norma specifica sulle Pertinenze, la formazione e installazione di:

a) antenne e impianti televisivi e telefonici
b1) comignoli e canne fumarie
b2) canali e pluviali
b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
b5) tendoni
b6) insegne
b7) recinzioni
b8) muri di sostegno, incluse le scalette strettamente necessarie

---

Note:

(15) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(16) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Art. 6.4. – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Sono così definiti 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 costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (normativa non operante nel territorio comunale di Bogogno).

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

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi: la ristrutturazione di tipo A comporta pertanto il mutamento dell'impianto originario dell'edificio, ma esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)- ammette anche variazioni di superficie utile e recupero o modesto ampliamento di volumi e superfici; in particolare la ristrutturazione di tipo B consente il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi ed il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali porticati e fienili, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standard tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti.

E' consentita la realizzazione di soppalchi con osservanza delle norme relative all'altezza interna dei locali e del regolamento edilizio locale.

Nota procedurale:
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività qualora non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero – limitatamente agli immobili compresi nelle aree di Antica Formazione - non comportino mutamenti della destinazione d'uso.
Gli altri interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.
Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A (REA)

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
L'eventuale introduzione di nuovi elementi deve essere ispirato a cautela, intonata all'insieme del fabbricato e coerente al contesto ovvero ad altri esempi positivi nel territorio comunale:
in particolare:
- le zoccolature potranno essere realizzate solo in intonaco strollato oppure in pietra grigia in lastre rettangolari;
- i pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere inseriti solo se complanari alle falde, salvo quanto specificato al successivo art. 4 per le Aree di Antica Formazione.

B - ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetti):

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi purché la Sul risultante rispetti i limiti di zona e con osservanza delle norme relative all'altezza interna dei locali.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni, e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti, salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione.
Le inferriate devono essere posate a filo di muratura o arretrate nel vano dell'apertura.
Le aperture per nuovi portoni o vetrine devono essere collocate in coerenza all'insieme della facciata, con le seguenti regole di riferimento:
- al di sotto di aperture isolate, in asse alle stesse e con larghezza massima tripla
- al di sotto di una coppia di aperture, allineate al filo esterno delle stesse e con larghezza pari all'insieme delle due aperture e intervallo murario.

D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

E - FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e

delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento sulla superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (17).

H - PERTINENZE: ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre alla Ristrutturazione Edilizia delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui alla successiva norma specifica per le Pertinenze, la formazione e installazione di:
a) antenne e impianti televisivi e telefonici
b1) comignoli e canne fumarie
b2) canali e pluviali
b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
b5) tendoni
b6) insegne
b7) recinzioni
b8) muri di sostegno incluse le scalette strettamente necessarie
c1) locali tecnici e cantine interrate, senza formazione di nuove rampe carrabili
c2) autorimesse interrate, senza formazione di nuove rampe carrabili
c3) pensiline e porticati, con sporgenza non superiore a 1,50 m, le cui coperture possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti, salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione
c4) balconi e terrazzi, con sporgenza non superiore a 1,50 m, salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione
c5) sistemazioni esterne a giardino, orto, parcheggio, con nuove pavimentazioni
c6) piccole fontane, cappelle, forni/barbecue
c7) piccoli impianti sportivi (bocce, tennis, piscine private)
c8) arredo di aree esterne di negozi, bar, ristoranti
c9) parcheggi e aree di manovra degli autoveicoli

Note:

(17) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.
Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio di relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

RISTRUTTURAZIONE DI TIPO B (REB)

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
L'eventuale introduzione di nuovi elementi deve essere ispirato a cautela, intonata all'insieme del fabbricato e coerente al contesto ovvero ad altri esempi positivi nel territorio comunale:
in particolare:

- le zoccolature potranno essere realizzate solo in intonaco strollato oppure in pietra grigia in lastre rettangolari;
- i pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere inseriti solo se complanari alle falde, salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione.

B - ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati, salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione.
Sono ammesse limitate modificazioni delle coperture, anche al fine di conseguire i rapporti aero-illuminanti per l'abitabilità del piano sottotetto, in attuazione della LR 21/98, mediante l'inserimento di:

- finestre in falda tipo velux
- lucernari e torrini illuminanti con sporgenza in rilevato max 0,5 m
- abbaini, purché di dimensioni contenute e di foggia semplice, con copertura a 2 falde ortogonali al colmo principale, con un massimo di 1 ogni 10 m di sviluppo del colmo (o frazione di 10 m)
- terrazzi in falda di superficie max pari al 15% della superficie della falda stessa;

Le quote di gronda e di colmo possono subire modeste modificazioni nel limite massimo di m 1,00; la pendenza delle falde deve essere mantenuta invariata, salvo casi particolari (asimmetrie preesistenti, ecc.), da motivare e subordinati al parere della Commissione Edilizia.

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.
Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni, e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti, salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione. Le inferriate devono essere posate a fili muratura o arretrate nel vano dell'apertura.
Le chiusure di portici con vetrate devono essere collocate al fino interno di muri e pilastri
Le aperture per nuovi portoni o vetrine devono essere collocate in coerenza all'insieme della facciata, con le seguenti regole di riferimento:
- al di sotto di aperture isolate, in asse alle stesse e con larghezza massima tripla
- al di sotto di una coppia di aperture, allineate al filo esterno delle stesse e con larghezza pari all'insieme delle due aperture e intervallo murario.

D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E - FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F - IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarichi, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici (18).

H - PERTINENZE
Ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre alla ristrutturazione edilizia delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui alla successiva norma per le Pertinenze, la formazione e installazione di:

a) antenne e impianti televisivi e telefonici
b1) comignoli e canne fumarie
b2) canali e pluviali
b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
b5) tendoni
b6) insegne

b7) recinzioni
b8) muri di sostegno incluse le scalette strettamente necessarie
c1) locali tecnici e cantine interrate, senza formazione di nuove rampe carrabili
c2) autorimesse interrate, senza formazione di nuove rampe carrabili
c3) pensiline e porticati, con sporgenza non superiore a 1,50 m, le cui coperture possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti, fatto salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione;
c4) balconi e terrazzi, con sporgenza non superiore a 1,50 m fatto salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione
c5) sistemazioni esterne a giardino, orto, parcheggio, con nuove pavimentazioni
c6) piccole fontane, cappelle, forni/barbecue
c7) piccoli impianti sportivi (bocce, tennis, piscine private)
c8) arredo di aree esterne di negozi, bar, ristoranti
c9) parcheggi e aree di manovra degli autoveicoli
d1) scale esterne
d2) rampe esterne, anche seminterrate
d3) locali tecnici interrati, anche con formazione di nuove rampe carrabili
d4) cantine, anche con formazione di nuove rampe carrabili
d5) autorimesse interrate, anche con formazione di nuove rampe carrabili
d6) pensiline e porticati, le cui coperture possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti
d7) balconi e terrazzi
Nelle Aree di Antica Formazione le Pertinenze di cui al gruppo “d” sono di regola escluse dagli interventi di Ristrutturazione tipo B.

Note:

(18) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.
Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Art. 6.5. – DEMOLIZIONE (DEM)

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato, si configurano pertanto:

- la demolizione parziale (DEMP)
- la demolizione totale (DEMT)

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario.

Nota procedurale:
Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.
Qualora, per problemi di conservazione statica non preventivabili, si verifichi nel corso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia il crollo dell'edificio o di gran parte di esso, o l'opportunità tecnica di procedere alla demolizione totale, si applica la procedura degli “interventi urgenti”, di cui al Regolamento Edilizio.
Gli interventi di demolizione sono subordinati alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire.
Le modalità tecniche ed igieniche per gli interventi di demolizione sono specificate dal Regolamento Edilizio e subordinate ai seguenti adempimenti:
1) assicurare in caso di demolizione parziale la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
2) procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
3) procedere alla chiusura dei tratti di fognatura che rimangono inutilizzati;
4) sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
5) proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo e faunistico (es. nidi di rondine.
In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

Art. 6.6. – RICOSTRUZIONE (RIC)

Sono di ricostruzione gli interventi, anche ricadenti nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui sopra, preceduti o meno da demolizione totale o parziale della costruzione preesistente ovvero dei suoi reliquati o ruderi – finalizzati a riprodurre, nell'ambito del medesimo sedime catastale, i caratteri tipologici, la volumetria e la sagoma del fabbricato preesistente, quando rilevabili, oppure con riferimento analogico ad altri fabbricati storici ed all'iconografia reperibile.

Gli interventi di ricostruzione estranei a tale criterio si considerano quali interventi di ristrutturazione urbanistica, oppure di nuova costruzione.

Sono passibili di ricostruzione tutti gli edifici esistenti, anche allo stato di rudere, sull'intero territorio comunale, a condizione che sia dimostrabile la loro consistenza originaria.

Le destinazioni funzionali ammesse sono quelle relative alla classificazione d'uso dell'area.

Nota procedurale:
Gli interventi di ricostruzione preceduti da demolizione sono subordinati a denuncia di Inizio Attività; quelli che hanno origine da reliquati o ruderi sono subordinati a Permesso di Costruire.

Art. 6.7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono compresi nella presente definizione anche gli strumenti di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dei singoli fabbricati.

Nota procedurale:
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Permesso di Costruire; in attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono assentibili anche tramite Denuncia di Inizio Attività. ferme restando le sanzioni penali di cui all’art. 44 del Testo Unico per l’Edilizia.

Art. 6.8 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

Sono di mutamento di destinazione d’uso gli interventi – con o senza opere edilizie – volti a trasferire immobili (aree o edifici, o parti di essi), da una classe di destinazione d’uso, come definita dal Titolo III, ad un‘altra classe.

Nota procedurale:
Il mutamento della destinazione d'uso, anche senza opere, costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione è subordinata a denuncia di Inizio Attività, qualora riguardi unità immobiliari superiori a 700 m^3.
Gli interventi mutamento della destinazione d'uso senza opere per le unità immobiliari inferiori a 700 m^3, purché compatibili con le presenti Norme per le singole aree (art. 10 e seguenti), sono subordinati a semplice Comunicazione, previo accatastamento.
Qualora il mutamento della destinazione d'uso o si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la procedura di denuncia di Inizio Attività oppure di Permesso di Costruire è determinata dal tipo di intervento edilizio connesso.

Art. 6.9 - AMPLIAMENTO (AMP)

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, il tutto nei limiti del raddoppio delle iniziali quantità di volume (V) e/o superficie coperta (Sc) e con tipologia e materiali coerenti con il fabbricato principale.

Gli interventi che determinano incrementi superiori al raddoppio si considerano di nuova costruzione (art. 7)

Nota procedurale:
Gli interventi di ampliamento sono subordinati a denunce di Inizio Attività. oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.
Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

Art. 6.10 - SOPRAELEVAZIONE (SOP)

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nei limiti di un incremento verticale massimo pari ad un piano in più rispetto al numero di piani iniziale del fabbricato. e con tipologia e materiali coerenti con il fabbricato principale.

Gli interventi che determinano incrementi verticali superiori si considerano di nuova costruzione

Nota procedurale:
Gli interventi di Sopraelevazione sono subordinati a denunce di Inizio Attività. oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.

Art. 6.11 - INTERVENTI DI PERTINENZA (PER)

Sono di pertinenza gli interventi volti ad ampliare o modificare la dotazione di un fabbricato in materia di manufatti ed impianti tecnologici complementari anche mediante modifiche della superficie pavimentata, a condizione che non determinino un aumento dell'Altezza (He) e/o del Volume (V), e che non influiscano sui criteri di calcolo del contributo di concessione, purché si esplichino nell'ambito del lotto edificato.

Tutti gli interventi di pertinenza sono già ricompresi, diversamente raggruppati, alla lettera "H" nei precedenti commi, (definizione degli interventi di recupero "MO, MS, REA, REB"); tali aggregazioni, di seguito riepilogate, classificano gli interventi di Pertinenza, in relazione al grado di impatto sull'aspetto esteriore degli immobili.

Qualora gli interventi di pertinenza siano eseguiti separatamente rispetto ai suddetti interventi di recupero, possono fruire della specifica procedura di cui al successivo comma , ma devono comunque essere progettati in coerenza con l'insieme del fabbricato e nel rispetto dei criteri compositivi enunciati sopra, nonché delle seguenti specifiche prescrizioni, parte delle quali contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

a) Pertinenze incluse anche nella manutenzione ordinaria

a) antenne e impianti televisivi e telefonici: è prescritto l'inglobamento dei condotti esterni nelle murature

b): Pertinenze incluse anche nella manutenzione straordinaria e nel restauro e risanamento conservativo:

b1) comignoli e canne fumarie
b2) canali e pluviali
b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
b5) tendoni: i colori devono essere intonati ai fabbricati
b6) insegne: vedi Codice della Strada (e connesso Regolamento)
b7) recinzioni
b8) muri di sostegno, incluse le scalette strettamente necessarie

c): Pertinenze incluse anche nella ristrutturazione edilizia di tipo A

c1) locali tecnici e cantine interrate, senza formazione di nuove rampe carrabili
c2) autorimesse interrate, senza formazione di nuove rampe carrabili: per i materiali vedi norma specifica sulle Autorimesse
c3) pensiline e porticati, con sporgenza non superiore a 1,50 m., nel rispetto del Codice Civile: dovranno essere realizzate con materiali coerenti al fabbricato principale

Le coperture di pensiline e porticati possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti, salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione
c4) balconi e terrazzi, con sporgenza non superiore a 1,50 m (salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione), nel rispetto del Codice Civile: dovranno essere realizzate con materiali coerenti al fabbricato principale
c5) sistemazioni esterne a giardino, orto, cortile, con nuove pavimentazioni
c6) piccole fontane, cappelle, forni/barbecue: dovranno essere realizzate con materiali coerenti al fabbricato principale, oppure in muratura intonacata tinteggiata e pietra grigia
c7) piccoli impianti sportivi (bocce, tennis, piscine private)
c8) arredo di aree esterne di negozi, bar, ristoranti
c9) parcheggi e aree di manovra degli autoveicoli: pavimentazioni dovranno utilizzare sistemi che consentano la raccolta e l'idoneo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio nonché di eventuali perdite di idrocarburi; tali accorgimenti non sono richiesti per le pavimentazioni in prato armato, stante la loro capacità fitodepurativa.

d): Pertinenze incluse anche nella ristrutturazione edilizia di tipo B e confermando i criteri tipologici di cui sopra:
d1) scale esterne
d2) rampe esterne, anche seminterrate
d3) locali tecnici interrati, anche con formazione di nuove rampe carrabili
d4) cantine, anche con formazione di nuove rampe carrabili
d5) autorimesse interrate, anche con formazione di nuove rampe carrabili
d6) pensiline e porticati, le cui coperture possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti
d7) balconi e terrazzi
Nelle Aree di Antica Formazione le Pertinenze di cui al gruppo "d" sono specificamente regolate.

Gli interventi di contenuto analogo a quelli sopra descritti alle lettere b7, b8, c1, c2, c5, c6, c7, d3, d4, qualora realizzate al di fuori del lotto su cui insiste il fabbricato principale, sono considerati come costruzioni Accessorie, di cui alla successiva norma specifica.

Nota procedurale:
Gli interventi di Pertinenza sono subordinati a denuncia di Inizio Attività.
Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

Art. 7 - ALTRI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 7.1 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Gli interventi di nuova costruzione comprendono sia la edificazione di nuovi fabbricati o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, cioè di altezza, volume e superficie coperta in misura superiore a quelle definite per l'ampliamento e la sopraelevazione.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti, secondo criteri diversi da quelli definiti di ricostruzione edilizia.

Nota procedurale:
Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a Permesso di Costruire; in attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono assentibili anche tramite Denuncia di Inizio Attività. ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.

Art. 7.2 – COSTRUZIONI ACCESSORIE (ACC)

Sono costruzioni accessorie gli interventi di carattere pertinenziale qualora:

- determinino un aumento dell'altezza (He), del Volume (V) o della Superficie Coperta (Sc)
- influiscano sui criteri di calcolo del contributo di concessione
- siano realizzati anche al di fuori del lotto dove sorge il fabbricato principale, qualora asservito con specifico atto notarile.

Rientrano tra le costruzioni accessorie:

a) le tettoie
b) i piccoli laboratori per uso personale, i ricoveri di attrezzi agricoli ed i ricoveri per allevamento di animali domestici e da cortile
c) i ricoveri per gli automezzi.

A. Tettoie

A.1 Sono le costruzioni realizzate con pilastri, o colonne, atti a portare unicamente una copertura di uno spazio aperto, oppure chiuso si di un solo lato, e comunque per meno del 40% del perimetro.

A.2 Sono soggette alla verifica degli indici di copertura (Sc ed Rc), nonché indici di distanza (D,Dc,Ds), fatta salva la norma relativa ai bassi fabbricati.

B. Piccoli laboratori per uso personale, ricovero di attrezzi agricoli e per allevamento di animali, serre, anche staccati dall'edificio principale.

B.1 Qualora le norme specifiche di Area ammettano costruzioni Accessorie, è consentita anche in franchigia degli indici V-Sul-If-It, Sc-Rc, D-Dc-Ds una installazione per i suddetti usi per ogni unità immobiliare del fabbricato cui sono pertinenza, secondo le dimensioni specificate nel singolo articolo delle NTA.

C. Autorimesse

C.1 Le Autorimesse devono rispettare le dimensioni e la specifica normativa antincendio di cui al D.M. 1-2-1986.

C.2 Nelle Aree in cui sono ammesse, si considerano in franchigia dal calcolo della Superficie utile lorda (Sul), del Volume (V) e della Superficie Coperta (Sc), le Autorimesse che costituiscono Parcheggio pertinenziale (Pp) secondo le dimensioni specificate nel singolo articolo delle NTA; sono soggette alla verifica degli indici di distanza (D,Dc,Ds), fatta salva la norma relativa ai bassi fabbricati.

C.3 Nel caso di autorimesse condominiali, è obbligatoria la copertura con manto vegetale su strato di terra non inferiore a 40 cm, quanto più possibile raccordata col piano campagna, minimizzando l'impiego di muri di sostegno; tale soluzione è consigliata anche per autorimesse singole.

C.4 Le pavimentazioni delle autorimesse e delle aree di manovra, anche esterne, dovranno utilizzare sistemi che consentano la raccolta e l'idoneo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio nonché di eventuali perdite di idrocarburi; tali accorgimenti non sono richiesti per le pavimentazioni in prato armato, stante la loro capacità fitodepurativa.

Tutte le costruzioni accessorie, di cui alle lettere a) b) c), sono ammesse solo se realizzate con materiali coerenti a quelli del fabbricato principale oppure comunque con i seguenti materiali esterni:

- murature intonacate o rivestite in pietra
- manto di copertura in coppi, tegole marsigliesi o portoghesi; in alternativa si possono utilizzare pannelli solari e/o fotovoltaici purché siano complanari o comunque organicamente inseriti nelle falde di copertura
- serramenti in legno od in metallo verniciato in colore scuro
- semplici vetrate per le serre.

E' pertanto escluso l'impiego di lamiere ondulate, plastica armata (ondolux), ed altri materiali precari.

Per i fabbricati esistenti regolarmente autorizzati sono ammesse solo trasformazioni per l'adeguamento alle norme precedenti.

Tutte le costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni d'uso e destinazioni delle aree di intervento dove sono ammesse.

Nota procedurale:
Gli interventi per costruzioni accessorie sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

Art. 7.3 – INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE (SCOP)

Sono definiti come interventi relativi ad aree scoperte quelli, non compresi nella precedente norma specifica sulle pertinenze, che comportino trasformazione del suolo senza esecuzione di opere murarie, quali scavi e reinterri, depositi di materiali od esposizioni di merci a cielo libero, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Nota procedurale:
Gli interventi relativi alle aree scoperte sono subordinati a Permesso di Costruire.
Le operazioni di ricerca e l'esercizio delle attività minerarie ed estrattive sono soggetti altresì alle leggi nazionali e regionali vigenti.
Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al Centro Edificato sono soggette a Comunicazione.
Gli allestimenti di aree per attività turistico-ricettive all'aperto (campeggi e villaggi turistici), sono assimilati a nuova costruzione.
Le operazioni connesse al normale svolgimento delle colture agricole (ivi comprese le coperture stagionali), non sono soggette né a Comunicazione né a Denuncia di Inizio Attività.
Le operazioni di taglio degli alberi e delle colture boschive sono soggette alla L.U.R. 57/79.
Il taglio di piante isolate, di giardini e filari è soggetto a semplice comunicazione, salvo che in presenza del vincolo paesaggistico *D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42*, ove l'intervento è subordinato a Denuncia di Inizio Attività.

Art. 7.4 – INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO (URB)

Sono di urbanizzazione gli interventi volti a realizzare impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale a cura degli enti e istituzioni e delle società concessionarie, specificatamente competenti, oppure a cura di privati nei seguenti casi:

- in attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi
- a scomputo parziale o totale dei contributi di concessione
- per opere primarie a servizio di edifici esistenti.

Gli interventi di urbanizzazione dotati di consistenza edilizia plani-volumetrica (V, Sc), ad eccezione delle Cabine Tecnologiche, sono subordinati alle norme urbanistiche specifiche delle singole aree, e sono ammessi quando è prevista la apposita destinazione d'uso.

Con riferimento alle Leggi Statali e alla L.U.R.56/77, s.m.i. art. 51, gli interventi di Urbanizzazione sono così classificati:

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico; impianti a fune di arroccamento, riconosciuti di pubblica utilità;
c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
d) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

h) asili nido e scuole materne;
i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
m) edifici per il culto;
n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA:

p) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e sovracomunale;
r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
v bis) reti di comunicazioni telematiche:

Nell'ambito delle opere reticolari di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti punti 1/e, 1/g sono escluse nuove linee aeree, salvo quanto specificato nelle successive norme di reparto.

ARREDO URBANO (URB)

Sono assimilati agli interventi di urbanizzazione le sistemazioni delle aree pubbliche o aperte al pubblico mediante:

- pavimentazioni di aree pedonali od a traffico limitato: si prescrive la prosecuzione delle pavimentazioni in porfido come quelle già realizzate in gran parte del centro abitato
- posa di panche, fioriere, transenne, ecc.. deve essere organizzata secondo criteri unitari di compatibilità con l'ambiente urbano e naturale
- installazione di tabelloni per affissioni e altri mezzi pubblicitari, comprese le pre-segnalazioni turistiche e aziendali: deve essere subordinata ad un progetto complessivo di impianti gestiti dal Comune.

ILLUMINAZIONE ESTERNA: sia per gli interventi di urbanizzazione che di arredo urbano si prescrive l'orientamento dei flussi luminosi esclusivamente verso il basso, al fine di contenere l'inquinamento luminoso.

Nota procedurale:
Gli interventi di urbanizzazione ed arredo urbano sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività. oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia, salvo che si tratti di opere realizzate dal Comune, per le quali è sufficiente l'attestazione di conformità alla normativa, sottoscritta dal progettista, previa acquisizione degli eventuali nulla-osta di altri Enti. Nelle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi obbligatori, in assenza di tali Piani, gli interventi di Urbanizzazione sono ammessi solo se approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 7.5 – CABINE TECNOLOGICHE (CAB)

La costruzione delle Cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli analoghi edifici a servizio delle altre reti tecnologiche di pubblica utilità (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc...) è consentita da parte degli Enti e Società istituzionalmente preposti alla gestione delle reti infrastrutturali in franchigia da tutti gli indici e parametri di cui al Titolo II, purché compatibili con i vincoli di cui al Titolo V, fatto salvo quanto specificato per le Aree di Antica Formazione, comunque nel rispetto delle seguenti condizioni tipologiche:
materiali coerenti a quelli dei fabbricati circostanti oppure comunque con i seguenti materiali esterni:

- murature intonacate o rivestite in pietra
- manto di copertura in piode, tegole marsigliesi, cementegole grigie o lamiera grecata scura
- serramenti in legno od in metallo verniciato in colore scuro.

Nota procedurale:
La realizzazione di Cabine Tecnologiche è subordinata a Denuncia di Inizio Attività. oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia, salvo che si tratti di opere realizzate dal Comune, per le quali è sufficiente l'attestazione di conformità alla normativa, sottoscritta dal progettista, previa acquisizione degli eventuali nulla-osta di altri Enti. Nelle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi obbligatori, in assenza di tali Piani, gli interventi di Urbanizzazione sono ammessi solo se approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO 3 – CLASSIFICAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Il P.R.G. indica, negli articoli relativi a ciascuna parte del territorio con classificazione omogenea, le destinazioni d'uso proprie e compatibili, secondo le categorie riportate dal seguente elenco:

a) usi pubblici:

destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione (asili nido e scuole della fascia dell'obbligo)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport
- aree per parcheggi pubblici

destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate con il Comune per il servizio agli utenti

b) usi residenziali:

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza stagionale
- funzioni accessorie della residenza

destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie
- attrezzature di servizio
- autorimesse collettive pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici e ristoranti
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, associate e per il tempo libero
- servizi di uso pubblico
- uffici e sedi di attività creditizie, assicurative e di servizio alle persone e alle attività economiche
- attrezzature ricettive

- farmacie, ambulatori, studi professionali

c) usi produttivi:

destinazioni proprie:

- industrie
- laboratori artigianali

destinazioni compatibili:

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini
- esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e 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 e locali di spettacolo con superficie utile lorda superiore a m² 500

d) usi terziari:

destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo
- attrezzature turistico-ricettive

destinazioni compatibili:

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

- depositi di merci
- locali di ristoro e attrezzature di servizio connesse alla funzione ricettiva

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali nell'ambito delle aree classificate come addensamento di tipo A1, è consentito l'insediamento delle diverse tipologie delle strutture distributive, come classificate dalla tabella seguente.

Sono previste le seguenti tipologie:

a) esercizi di vicinato

b) medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista ed extralimentare (M-SAM e M-SE)

c) centri commerciali comprendenti medie strutture di vendita (M-CC).

ADDENSAMENTO DI TIPO A1

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (m^2)
VICINATO	fino a 150
M-SAM1	151-250
M-SAM2	251-900
M-SE1	151-400
M-SE2	401-900
M-CC	151+1500

e) <u>usi agricoli:</u>

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, attività agrituristiche.

Il P.R.G. può individuare aree destinate a specifiche funzioni particolari, per le quali le norme di zona indicano singolarmente gli usi propri e compatibili.

Art. 9 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Le destinazioni d'uso proprie e compatibili per attrezzature e servizi sociali pubblici e/o di uso pubblico sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 8.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per attrezzature e servizi sociali pubblici e di uso pubblico, nel rispetto degli standards 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 prescrizioni delle NTA.

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 nella forma di enti ed associazioni di interesse pubblico, a seguito della stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) <u>per gli insediamenti residenziali:</u>

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;

- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:

  - RC = 0,50 m²/m² (o pari a maggiore preesistente)
  - H = 12,00 m. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici per cui si ammette la deroga)

- aree a parco per il gioco e per lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive, di arredo urbano e per interventi edilizi (quali chioschi, sedi e attrezzature di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili) sono da rispettare i seguenti parametri:

  - RC = 0,10 m²/m²
  - H = 12,00 m. per le attrezzature sportive
    4,50 m. per gli interventi edilizi per i servizi

- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di

autorimesse collettive interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico.

b) per gli insediamenti produttivi:

- per la realizzazione di nuovi impianti produttivi la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, non dovrà essere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuove costruzioni aggiuntive, la misura della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico non sarà inferiore al 20% 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:

fatte salve le disposizioni relative agli insediamenti commerciali di cui all’art. 21, 2° comma, della L.R. 56/1977, introdotto a seguito dell’entrata in vigore della L.R. 28/1999 e delle relative D.C.R. di valutazione e applicazione

- 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;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fatto salvo il rispetto delle ulteriori disposizioni della legge 122/89.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge non individuate in cartografia e poste direttamente a carico dei soggetti attuatori secondo le prescrizioni del seguente articolo, valgono le seguenti precisazioni:

- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;

- nei casi in cui tali aree vengano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inidonee, il reperimento entro l'area di proprietà verrà

sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di m. 300 oppure, a giudizio del Comune, verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, sulla base dell'effettivo costo delle opere sostitutive.

Art. 10 - AREE PER ATTREZZATURE, IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI

Si tratta delle aree destinate a:

- cimiteri
- discariche e punti di raccolta dei rifiuti
- pozzi, captazioni ed impianti idrici
- impianti per il trattamento dei reflui
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni
- impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il P.R.G. individua le aree specificamente destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia delle compatibilità e dei vincoli per esse istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli vigenti nell'area entro cui sarà localizzato l'impianto.

Le infrastrutture sotterranee a rete e le installazioni per il trasporto di energia, le telecomunicazioni e le teletrasmissioni, gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere realizzate in tutto il territorio comunale fermi restando i vincoli di inedificabilità e fatta salva la facoltà per la P.A. di condizionare i propri atti amministrativi per ragioni connesse con la tutela della salute pubblica e della qualità ambientale e paesaggistica.

Art. 11 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DOTATI DI TITOLO ABILITATIVO AD INTERVENTI EDILIZI VIGENTE O IN ITINERE (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. 8 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 intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, RU, MD, AMP, SOP, PER, NC, ACC, SCOP, URB, CAB

parametri:

- Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = 9,50 m. o pari a maggiore preesistente
- Sul = pari all'esistente con un incremento massimo di:
  - + 30% per edifici fino a 120 m² di Sul (per gli edifici aventi Sul fino a 120 m² è consentito comunque un incremento di Sul “una tantum” (indipendentemente dal limite calcolato in percentuale) fino a 30 m² per ogni edificio preesistente
  - + 20% per edifici superiori a 120 m² e fino a 250 m² di Sul
  - +10% per edifici superiori a 250 m² di Sul
  - in tutti i casi il valore massimo assoluto ammissibile di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 m² per ogni edificio
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5.00 o pari a minore distanza preesistente

disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo REA, REB, RIC, AMP, SOP 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, accessorie e pertinenziali della funzione residenziale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" (senza calcolo di Sul e Rc) di manufatti ed edifici, con funzione di pertinenze e costruzione accessoria, secondo i seguenti tipi e valori:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie utile netta massima di 25 m² cadauna ed altezza massima di m. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- 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 m² 15 ed altezza massima di m. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda 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% della Sul preesistente (senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale).

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dalle presenti norme, ovvero le distanze previste dal Codice Civile, con la precisazione che la costruzione a norma di Codice Civile potrà avvenire solo in presenza di convenzionamento tra i confinanti.

Le richieste di incremento della Sul dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G. non si sia già utilizzato un analogo incremento in ampliamento e/o sopraelevazione. Sarà permesso un nuovo incremento della Sul pari alla differenza tra quello previsto dal presente P.R.G. e quello già utilizzato in precedenza.

Art. 12 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)

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

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 8 o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, MD, AMP, SOP, NC, ACC, SCOP, URB, CAB

parametri:

- Ut = 0,15 m²/m² (solo per aree sottoposte a S.U.E. o permesso di costruire convenzionato)
- Uf = 0,20 m²/m²
- Rc = 40%
- H = 7,50 m.
- D = 7,50 m.
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

disposizioni particolari:

I valori sopra indicati, relativi a Ut e Uf, possono essere incrementati del 20% a seguito dell'applicazione di norme perequative e premiali illustrate nel successivo titolo 6.

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 50% della Sul edificabile di ciascuna area.

In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3), come indicato al precedente art. 9, 4° comma, punto c).

Il P.R.G. individua le aree assoggettate alla preventiva formazione di S.U.E. All'interno di tali aree dovranno essere individuate superfici da vincolare ad uso pubblico o da cedere gratuitamente ad uso pubblico nella misura di 15 m² per abitante / stanza / 40 m² di Sul equivalente, di cui almeno 2,5 m² adibiti a parcheggio. Tale procedura sarà assoggettata a convenzione.

Qualora gli aventi titolo ad attuare, anche parzialmente, le previsioni di P.R.G., applichino le indicazioni contenute sulle tavole PR2 (relative a viabilità, parcheggi e spazi destinati all'edificazione), si potrà fare ricorso a permesso di costruire convenzionato. Nel caso gli aventi titolo intendano proporre una soluzione distributiva diversa da quella rappresentata nelle tavole PR2, dovrà essere prevista la preventiva formazione di S.U.E. secondo quanto indicato al punto precedente.

Nel caso di A.C.R. ricadenti entro un perimetro catastalmente identificato come unitario, in cui sono comprese parti di superficie con destinazione d'uso pubblica, il permesso di costruire è soggetto alla sottoscrizione di una convenzione riguardante la cessione delle parti vincolate e la loro infrastrutturazione.

Per gli interventi di trasformazione urbanistica delle aree di completamento (A.C.R.) assoggettate a S.U.E. è prevista la cessione di una quota di plusvalenza, calcolata secondo un apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

Le aree di tipo A.C.R. *localizzate* a sud di via Marconi nelle vicinanze *delle sponde* del torrente Meia *sono assoggettate* a permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza e di controllo del regime idraulico del corso d'acqua e/o la cessione delle aree destinate a completare il tracciato della variante est della Strada Provinciale.

Per l'area ACR 38 si prescrive che in sede di redazione del SUE venga correttamente posizionata e migliorata la strada esistente.

Per l'area n. 11 si prescrive che l'accesso veicolare sia ubicato nella porzione di lotto più lontana dalla curva.

L'edificabilità dell'area 27 è ammessa unicamente sulla porzione non boscata; si prescrive il mantenimento del bosco esistente sul lotto, non è ammesso il taglio del bosco e la sua compensazione.

(la numerazione dei lotti è contenuta nell'elaborato 12 – relazione geologico-tecnica)

Art. 13 - AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVA (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 strutture ricettive alberghiere, secondo le classificazioni previste da leggi e norme vigenti in sede fissa, secondo le classificazioni previste da leggi e norme vigenti
- quelle di cui alla lettera d) del precedente Art. 8, purché di servizio e di supporto alla struttura ricettiva.

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura massima di 1 alloggio di Sul inferiore a 150 m² per ogni azienda turistica); la Sul dell'alloggio va computata nei parametri di cui al presente articolo
- industrie e laboratori artigianali di produzione
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, MD, AMP, SOP, NC.

parametri:

- Ut = 0,40 m²/m²
- Uf = *0,45* m²/m²
- Rc = 20%
- H = *9,00 m. (con massimo due piani fuori terra)*
- D = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

disposizioni particolari:

Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni 30 m² di Sul.

La progettazione dell'insediamento turistico dovrà tenere conto dell'inserimento paesaggistico delle costruzioni; per quanto riguarda l'impianto tipologico e la caratterizzazione morfologica delle costruzioni si fa riferimento agli edifici tradizionali del tipo cascine.

L’uso della vegetazione di arredo e il trattamento delle superfici a cielo libero dovranno essere coerenti e compatibili con le caratteristiche proprie del paesaggio agrario e/o naturale della zona collinare.

Art. 14 - AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE E DI SERVIZIO (T.C.S.).

Il P.R.G. classifica quale T.C.S. le parti di territorio destinate, anche in forma mista ad altre attività compresenti, a funzioni terziarie,commerciali e di servizio.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto c) e d) del precedente art. 8 o ad esse assimilabili

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione delle preesistenze e della residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva superiore a m² 200 di Sul; gli alloggi non potranno superare i *150* m² di Sul); la Sul dell'alloggio va computata nei parametri di cui al presente articolo
- alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea
- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
- insediamenti per attività produttive (artigianali e industriali).

tipi di intervento ammessi

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, RU, MD, AMP, SOP, PER, NC

parametri:

- Rc = 50% di Sf (per gli insediamenti preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è comunque ammesso, per necessità di adeguamento funzionale, l'incremento del 10% della Sul esistente)
- H = 10,00 m.
- D = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02. 04. 68 n. 1444
- Dc = 6,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

disposizioni particolari:

Nel caso di interventi di tipo AMP, SOP e NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 9, punto c).

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale sulla disciplina del Commercio in Piemonte, in

attuazione del D. Lgs. 114/1998, applicando i parametri previsti dall'art. 25 della DCR 59-10831 del 26.04.2006 ***e gli indirizzi di cui alla D.G.R. n. 85-13268 del 8.2.2010.***

I titoli abilitativi relativi a medie strutture di vendita sono rilasciati contestualmente alle autorizzazioni commerciali.

L'art. 28 della DCR 59-10831 del 26.04.2006 esplicita le modalità procedurali.

Ai sensi dell'art. 23 della DCR 59-10831 del 24.03.06 le attività commerciali si svolgono nel rispetto dei beni culturali e ambientali, con particolare riferimento a quelli ricadenti nel centro storico (addensamento A1) individuato dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977.

Il regolamento di polizia locale e il regolamento edilizio possono stabilire norme per la limitazione e regolamentazione delle attività commerciali all'interno e in prossimità di immobili e aree classificati come beni culturali e ambientali.

Art. 15 - AREE PER L'INSEDIAMENO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)

Il P.R.G. classifica quali I.P. 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) o di previsto ampliamento delle attività produttive.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto c) del precedente Art. 8 o ad esse assimilabili
- edifici destinati a produzione di servizi terziari
- attività commerciali al dettaglio di tipologia edilizia analoga agli edifici per la produzione, quali la vendita di materiali e prodotti per l'edilizia, veicoli, mezzi di trasporto e movimento terra, attrezzature agricole, arredi e merci che implicano l'utilizzazione di ampi spazi.

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione ***in quantità di due unità immobiliari per ogni impianto produttivo con un limite massimo di mq. 150 di s.u.l.*** e comunque non maggiore di 1/4 della Sul complessiva destinata all'attività produttiva); la Sul dell'alloggio va computata nei parametri di cui al presente articolo
- alberghi ed attrezzature ricettive
- 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 intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, RU, MD, AMP, SOP, PER, NC, ACC, SCOP, URB, CAB

parametri:

- Rc = 66% di Sf; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento del 10% dell'esistente per il completamento o l'ampliamento di impianti; per la nuova area di ampliamento soggetta a S.U.E. il Rc massimo è = 50% nella fase di insediamento e 60% per successivi incrementi
- H = 12,00 m. per nuove costruzioni, 10,00 m. per costruzioni esistenti salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti

tecnologicamente indispensabili (comignoli, magazzini automatizzati, carri ponte, tralicci, e simili)

- D = 10,00 m. o pari a maggiori altezze dei fabbricati frontistanti
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 6,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

disposizioni particolari:

Agli insediamenti esistenti con destinazione d'uso proprie e compatibili che risultino nocive o moleste in base a relazione della competente Autorità, si richiederà (entro limiti di tempo congrui) la predisposizione di ogni strumento e provvedimento 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 AMP, SOP, NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 9, punto b).

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

La realizzazione di interventi edilizi di REB, AMP, SOP e NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Nell’area soggetta a S.U.E. dovranno essere osservate le seguenti disposizioni, sia in sede di formazione di apposito S.U.E., sia in sede di rilascio di richiesta di costruire:

- la disposizione planimetrica e la morfologia degli edifici dovranno osservare criteri di regolarità
- all’interno dell’area potranno essere installati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
- al perimetro dei lotti e dell’intera area dovranno essere previsti adeguati impianti di vegetazione al fine di ridurre l’impatto paesaggistico degli insediamenti***, realizzando una congrua ed efficace barriera piantumata con essenze autoctone lungo il perimetro del comparto, compresa la parte in fregio alla strada provinciale e l’attuazione della porzione di corridoio ecologico;***
- ***dovrà essere realizzato un unico accesso veicolare verso la S.P. n. 19.***

Art. 16 - AREE AGRICOLE (A.A.)

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

La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e delle aree boscate (riportato sulle planimetrie di P.R.G.) costituisce il primo riferimento per la definizione tipologica di tali suoli, fermo restando che per quanto concerne l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto anche a seguito di cambiamenti colturali in progetto.

L'individuazione di aree boscate è finalizzata all'applicazione delle procedure autorizzative per gli interventi previste dalle vigenti disposizioni legislative e normative in materia di beni ambientali.

tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, MD, AMP, SOP, NC.

parametri:

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

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

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 5.

Per quanto riguarda l'edificazione generale, sia di abitazioni rurali, sia di strutture agrituristiche, sia di costruzioni per le attività agricole, si applicano i seguenti parametri:

- Rc = 25% (50% nel caso di terreni a colture protette in serre fisse)
- H = 6,00 m. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)
- D = 10,00 m.

- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

nel rispetto dei contenuti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e delle leggi di settore vigenti

Si precisa che gli edifici destinati alle attività agricole non potranno superare la superficie coperta di 40 m² nel caso di soggetti dotati di titolarità sui suoli, ma non imprenditori agricoli a titolo principale; per l'applicazione dei parametri potranno essere considerate le particelle di un titolare aventi continuità territoriale

disposizioni particolari:

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

Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici esclusivamente nel rispetto delle norme vigenti ~~in materia~~, con particolare riferimento alla compatibilità igienico-sanitaria, in base all'attribuzione delle specifiche competenze in materia.

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

E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno di A.A. sia per lo svolgimento di attività agricolo – zootecniche, agrituristiche e forestali***, a condizione che la struttura preesistente, oltre ad essere chiaramente percettibile, abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975 e non richieda l'apertura di nuove strade di accesso***. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire con riferimento a forme, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici ed a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento dei rifiuti liquidi e approvvigionamento di corrente elettrica.

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

Sono considerati esistenti, ai fini di quanto previsto al punto precedente, gli edifici accatastati o individuati nelle planimetrie di P.R.G.

Per gli edifici rurali esistenti, oggetto di recupero a fini agrituristici o residenziali i parametri da applicare sono quelli previsti per le A.E.R.

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

In particolare sono consentite:

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

Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico – tecniche, è consentita la realizzazione di strade, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati.

Art. 17 - AREA DEL GOLF CLUB BOGOGNO

Il P.R.G. individua il perimetro delle aree incluse nel Golf Club Bogogno***, approvate con D.G.R. n. 7-8054 del 23.12.2002.***

Il testo del presente articolo è costituito da quanto contenuto nelle NTA dell'elaborato P.P.E. Variante '99 – Controdeduzioni, con le modifiche introdotte in sede di approvazione con D.G.R. n. 7-8054 del 23.12.2002, riportato di seguito.

1) ***Si intendono riportati tutti i contenuti dell'art. 12) bis "Aree speciali per impianti sportivi privati" delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente (contestualmente alla D.G.R. 7-8054 del 23.12.2002) e tutte le altre norme locali, regionali e statali alle quali i medesimi fanno riferimento, completati ed integrati per gli aspetti specifici dalle indicazioni e prescrizioni contenute negli articoli seguenti.***

2) ***Il perimetro delle aree edificabili riportato graficamente nelle tavole della "Variante '99" al P.P.E. (tav. 2 - Planimetria del P.P.E.*** e successive modifiche e integrazioni***), risulta vincolante a tutti gli effetti e stabilisce il limite massimo del possibile ingombro degli edifici previsti e delle attrezzature funzionali e di arredo ad essi connesse.***

   Le volumetrie residenziali di nuova costruzione pari a 90.000 mc, sono distribuite nelle quattro aree residenziali individuate dalla "Variante '99" in ragione di 21.500 mc. per la zona definita come "Area Nord", 22.500 mc. per la zona definita come "Area Sud", 16.000 mc. per la zona definita come "Area di Mezzacosta" e per i rimanenti 30.000 mc. per la zona denominata "Cascina Bonora"; la volumetria complessiva ammessa (misurata al lordo della volumetria esistente e di quella ammessa in ampliamento nelle cascine pari complessivamente a 23.760 mc) si rapporta alla superficie territoriale (misurata al lordo della viabilità di distribuzione interna e degli eventuali spazi comuni di servizio) di 368.000 mq.

   La quantificazione massima edilizia delle attrezzature complementari al percorso-buche, delle attrezzature di servizio, degli insediamenti ricettivo-alberghieri di nuova costruzione è già chiaramente definita, in termini di superficie utile lorda di calpestio (Su), nel dispositivo dell'art. 12bis delle N.T.A. del P.R.G.C. Vigente.

   Si definisce in questa sede la possibilità di collocare un edificio di 150 mq di Su nell'area di ricezione e sorveglianza, per un massimo di due piani fuori terra e di H (altezza massima) =7,00 m1, destinato ad accogliere la guardiola a presidio dell'accesso, le attrezzature di controllo anti intrusione, l'alloggio per i1 custode fisso. La Su reperita per la presente destinazione viene recuperata deducendo l'analoga quantità dalla Su ammessa per le destinazioni di primo punto del n. 5 della voce "Volumi e

superfici" della lettera "b) Indici di edificabilità"; dell'art. 12bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Gli interventi di recupero e completamento dei nuclei cascinali dovranno essere attuati secondo le prescrizioni contenute nel citato art. 12 bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente inclusa la possibilità in esso ratificata dell'aumento volumetrico massimo del 10% rispetto ai volumi esistenti computati al lordo dei casseri e dei porticati in muratura. Per la Cascina Bonora detto aumento dovrà essere distribuito in modo da non alterare le caratteristiche tipologiche della manica oggetto di ristrutturazione edilizia di tipo A, ai sensi della Circolare del 27.04.1984 S/SG/URB.

In considerazione del puro valore indicativo che il progetto edilizio sommariamente esemplificativo nelle tavole del P.P.E riveste rispetto a quello della futura definitiva progettazione esecutiva il numero ed il taglio, dei lotti e delle aree il servizio e per le attrezzature sportive complementari indicati sulle tavole medesime, sono anch'essi di conseguenza indicativi e potranno mutare in relazione alla definizione, in fase di progettazione architettonica esecutiva, del numero di unità abitative per taglio delle medesime, in funzione anche delle esigenze dettate dal mercato. Potrà pure mutare conseguentemente lo schema della viabilità di distribuzione interna alle aree, purché le tipologie abitative adottate rimangano comunque quelle già indicate nell'art.12 bis delle N.T.A, del P.R.G.C. vigente e cioè: edilizia aperta singola e/o binata, edilizia a schiera. Per il nuovo nucleo residenziale da realizzarsi nell'intorno della Cascina Bonora, i fabbricati dovranno essere costruiti senza operare significative variazioni della quota del piano di campagna esistente; sono consentiti modesti livellamenti per un'altezza massima di m. 0,80. I nuovi fabbricati dovranno altresì mantenere una tipologia a bassa densità evitando di realizzare accorpamenti abitativi che si configurino come case a schiera e con fronti lineari, nonché mantenere un'altezza contenuta nei mt. 7,00, pari a 2 piani fuori terra.

Per medesimi motivi, ma limitatamente alle Aree Nord, Sud e di Mezzacosta, anche le quantità volumetriche definite al precedente primo comma per le singole aree residenziali, potranno mutare sfruttando un'alea pari al massimo al 15% del volume previsto per ogni singola area. Tale volume potrà trovare collocazione ripartito nella altre due aree o, nel caso limite, anche cumulativamente e per intero con il volume corrispondente all'alea percentuale della seconda, sulla terza area.

3) Ad integrazione, completamento e miglioramento sotto il profilo dell'inserimento ambientale di quanto prescritto al 3° comma della lettera "e) Prescrizioni particolari" dell'art.12bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, per gli edifici previsti ai numeri 4, 5, 6 e 7 della voce "Volumi e superfici" della lettera "b) Indici di edificabilità" del medesimo articolo, è prescritto che:

- ***le coperture per i singoli edifici dovranno essere a falde inclinate (max 50 di pendenza) con manto in laterizi.***

- ***le finiture delle pareti esterne degli edifici, dei setti divisori e di ogni altro elemento in muratura possono essere oltre che in intonaco al civile o strollato, in mattoni lavorati a vista e/o in pietra naturale;***

- ***tutti gli altri elementi esterni eventualmente previsti nel progetto esecutivo (davanzali, soglie, gradini, copertine, ecc..) dovranno essere in pietra spacco cava, piano sega, bocciardata e/o lavorata alla fiamma; per i davanzali, con esclusione di quelli delle cascine, oltre ai suddetti materiali, saranno ammessi anche il legno, il cotto o il laterizio, comunque sempre in un quadro di omogeneità formale complessiva;***

- ***non sono previste recinzioni interne, ma solo delimitazioni di proprietà formate da siepi, steccati o setti di ml 1,80 di altezza massima, in mattoni e/o pietra con le finalità di una caratterizzazione complessiva omogenea;***

- ***la recinzione del perimetro dell'area di pertinenza dell'intero complesso progettato sarà eseguita in rete metallica di colore mimetico sorretta da paletti in ferro 0 legno infissi nel terreno o con plinto o cordolo di fondazione in cls che dovrà però essere eseguito al di sotto del piano campagna in modo da peimettere, unitamente al debito sollevamento da terra del lembo inferiore della rete, il passaggio della fauna presente nella zona. La rete metallica dovrà presentare una massima altezza da terra di ml 2,20 e lungo le provinciali tra i Paesi di Bogogno e Suno e di Bogogno e Cressa dovrà essere mascherata da apposita siepe sempreverde, mentre verso le aree agricole circostanti potrà rimanere a vista.***

- ***Nelle aree di accesso al complesso golfistico le recinzioni perimetrali potranno essere eseguite, per un loro congruo sviluppo sui lati dell'entrata, in muratura, pietra, steccato, ecc.., comunque armonizzate con le delimitazioni interne, in un quadro di omogeneità complessiva.***

- ***il verde privato, sia a livello campagna, sia pensile, dovrà essere realizzato con l'impiego di elementi ed essenze unificate, secondo criteri unitari e complessivi di progettazione; alla sua manutenzione dovrà essere provveduto in termini condominiali mediante la sottoscrizione, all'atto di acquisto, di un regolamento appositamente redatto;***

- ***le eventuali opere di lattoneria a vista, dovranno essere eseguite in rame ed i serramenti, come pure gli elementi di arredo esterni, i pergolati, i porticati, ecc.., dovranno essere omogenei tra di loro ed uniformati nei materiali e negli eventuali componenti di natura vegetale.***

4) ***Nell'ambito degli spazi a verde privato delle aree residenziali di pertinenza delle singole unità abitative, è consentita la realizzazione di impianti***

sportivi di uso privato quali: piscine, campi da tennis, ecc,..; la possibilità sarà pure ammessa nell'ambito del complesso rappresentato dalla Cascina del Conte. Per ogni unità immobiliare sarà pure ammessa la costruzione di padiglioni in ferro e vetro ad uso serra o "giardino d'inverno", addossati all'edificio, per un massimo di 20 mq. di Su, purchè il rapporto di copertura del lotto, al lordo delle superficie della detta struttura, non superi il valore del 30%.

5) ***All'interno delle aree residenziali, la distanza minima degli edifici dai confini (Dc) dovrà essere di ml 5,00, tale distanza potrà essere ridotta a ml 4,00 nel caso di pareti che non presentassero aperture di vedute, potrà inoltre essere nulla nel caso di pareti cieche in aderenza; in ogni caso dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni in materia contenute nel Codice Civile.***

Le distanze degli edifici dalle aste viarie (Ds) di distribuzione interna alle aree edificabili non dovrà essere inferiore ai ml 5,00 dal filo dell'elemento più esterno costituente il sistema di circolazione autoveicolare, ciclabile o pedonale che fosse o in alternativa, dovrà essere a cortina, lungo tale filo. Nell'ambito di ogni pertinenza privata, dovranno essere reperiti gli standard a parcheggi privati e spazi di manovra prescritti dalle leggi vigenti nella misura minima pari a un mq. per ogni 10,00 mc di costruzione.

Le distanze tra pareti confrontanti (Di) di edifici dei quali anche solamente uno presentasse aperture che permettano la veduta, non potrà essere inferiore ai 10,00 ml.

Nel caso delle ricostruzioni, delle ristrutturazioni, del recupero dei "casseri" e degli ampliamenti ammessi nei nuclei cascinali, le distanze di cui ai precedenti commi si intendono quelle dettate dalla prosecuzione degli allineamenti esistenti, fatto salvo il rispetto della distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate e quant'altro in materia prescritto dal Codice Civile.

6) ***Nelle aree residenziali Nord, Sud e di Mezzacosta l'altezza massima (H) degli edifici dovrà rispettare i ml 7,00; nell'area della Cascina Bonora l'H è fissata in mt.7 (2 piani f.t.) per le nuove costruzioni; per la cascina si mantiene l'altezza esistente. Nelle aree destinate alle attività ricettivo-alberghiere l'H non potrà superare i ml 10,00.***

7) ***I tracciati della nuova viabilità di accesso e distribuzione esterna alle aree edificabili sulle specifiche tavole del P.P.E. appaiono graficamente compresi all'interno di una fascia di circa 20,00 ml di larghezza che detta i limiti massimi entro i quali i tracciati medesimi potranno traslare in fase di progettazione esecutiva al fine di evitare e salvaguardare essenze arboree esistenti o di non interferire con scorci ambientali meritevoli di tutela.***

La larghezza massima della sede viaria prevista, priva di marciapiede e banchine transitabili, non dovrà comunque superare i m1 5,00 e dovrà

presentare il manto eseguito in ghiaietto bitumoso antipolvere specifico per le aree di tutela ambientale.

8) ***Nelle aree comprese nel perimetro del P.P.E. che mantengono in loro status urbanistico di aree agricole è fatto divieto di procedere ad ogni tipo di nuova edificazione mentre sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e recupero degli edifici esistenti nonché le opere necessarie alla continuazione dell'attività agricola medesima.***

   Nell'ambito del perimetro del P.P.E. è garantito il diritto di accesso ai lotti che risultassero interclusi, secondo le prescrizioni e le modalità previste dal Codice Civile.

9) ***All'interno delle aree assogettate a P.P.E., sono indicati alcuni piccoli lotti ad "aree a capacità insediativa invariata" i lotti in oggetto costituiscono pertinenza fisica di edifici esistenti e sono cosi stati classificati per permettere al legittimo proprietario di trasferirvi volumetria nella misura e con le modalità ammesse nelle N.di.A. specifiche del P.R.G.C Vigente senza che l'operazione influisca sul dimensionamento della capacità edificatoria del P.P.E.***

10) ***Sono fatte salve le classi di edificabilità definite ai sensi della Circolare PGR n.7/LAP/1996, indicate nel documento facente parte integrante del fascicolo Controdcduzioni, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.3 in data 20.02.2002.***

    Preventivamente a tutti gli interventi edifcatori ammessi, dovranno essere eseguite le indagini geologico-tecniche preliminari prescritte ai sensi del D.M. 11.03.1988 e s.m. ed i., descritte nelle schede geotecniche predisposte per le quattro aree edificabili nelle "Integrazioni relative all'area del campo da golf" della Relazione Geologica allegata al progetto definitivo del P.R.G.C. '97 e costituenti parte integrante delle Norme di Attuazione del medesimo strumento urbanistico generale.

11) ~~***Agli effetti dell'applicazione delle presenti nonne e dell'esecuzione delle previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nel presente strumento esecutivo, il medesimo ha validità temporale di 10 anni a partire dalla data della sua entrata in vigore (esecutività dell'atto amministrativo di approvazione).***~~

<u>Testo delle Norme del P.R.G.C. (vigente contestualmente al P.P.E.) con variazioni ex officio DGR n.7-8054 del 23.12.2002</u>

per quanto denominato Articolo 12bis - <u>Aree speciali per attrezzature sportive private</u>

Sono le aree individuate con apposita campitura sulle tavole di piano a sud del nucleo abitato principale, ai confini con i comuni di Suno e di Cressa.

a) <u>Destinazioni d'uso:</u>

1. ***campi da golf ed impianti sportivi all'aperto quali: campi da tennis, piscine, percorsi per jogging, maneggio, percorsi equestri, campo da calcio, campi da pallavolo, pallacanestro, bocce, piste per skateboard, campi da squash;***
2. ***impianti sportivi al coperto;***
3. ***attrezzature di supporto quali: depositi per attrezzi, rimesse per mezzi meccanici scuderie, spogliatoi e servizi, uffici ammini-strativi, punti vendita di largo e generale consumo;***
4. ***residenze per il personale di gestione e di sorveglianza;***
5. ***residenze per gli utenti, box per autovetture;***
6. ***foresteria;***
7. ***club house;***
8. ***strutture ricettive alberghiere, ristoranti, bar;***
9. ***parcheggi e servizi pubblici;***
10. ***viabilità di servizio.***

b) <u>Indici di edificabilità:</u>

- Volumi e superfici:

1) per gli edifici esistenti:

- ***recupero alle destinazioni ammesse dei volumi nell'ambito delle sagome plano altimetriche esistenti;***

2) per la ricostruzione degli edifici per i quali è ammessa la demolizione:

- ***recupero integrale del volume demolito, anche con collo-cazione planimetrica diversa, in accorpamento agli edifici esistenti;***

3) per gli ampliamenti degli edifici esistenti (cascine):

- ***per le cascine esistenti è consentito un aumento del volume pari 10% del volume esistente, computato al lordo di casseri e porticati in muratura, unicamente al fine di consentire soluzioni architettoniche organiche e riqualificanti gli edifici esistenti;***

4) per la nuova edificazione residenziale ed i completamenti:

- ***volume di nuova costruzione per una quota fissa massima pari a 90.000 mc. Per il nucleo residenziale della cascina Bonora si prescrive - contestualmente alla nuova edificazione – la predisposizione di cortine verdi da realizzarsi con fasce piantumate poste sia lungo il percorso pedonale previsto in prossimità dello specchio d'acqua, sia nella zona più prossima alla Provinciale Suno-Bogogno.***

5) per la nuova edificazione relativa alle altre destinazioni ammesse:

- ***club-house (ristorante, bar, pro shop, sale di riunione, club giovani, spogliatoi, palestre, saune, uffici amministrativi,***

direzione, segreteria, ambulatorio, deposito sacche, rimessa per golfcart, depositi al servizio delle varie attività previste, piscina coperta): Su=4.500 mq, con possibilità di strutture interrate non contabilizzate, ma unicamente destinate a spogliatoi, palestre, saune, rimesse e depositi;

- *hangar dell'eliporto, rimessa dei macchinari e del materiale per la manutenzione, manutenzione dei macchinari e delle golfcart: Su : 1.600 mq;*

6) per la realizzazione delle strutture sportive complementari:

- *n 4 campi da tennis con strutture complementari (spogliatoi, docce, servizi igienici, bar, deposito materiali) per un massimo di 200 mq di Su ed un occupazione totale di superficie, al lordo delle dette strutture complementari, pari a 3.400 mq;*
- *piscina da 33,5 x 20,00 ml con vasca per bambini e strutture complementari (spogliatoi, docce, servizi igienici, deposito materiali, bar) per un massimo di 300 mq di Su ed un'occupazione totale di superficie, al lordo delle dette strutture complementari, pari a 1.800 mq;*
- *campo per il gioco del calcio con strutture complementari (tribuna, servizi igienici, spogliatoi, docce, sauna, bar, deposito materiali) per un massimo di 500 mq di Sc ed un'occupazione totale di superficie al lordo di dette strutture comple-mentari, pari a 8.000 mc.*

7) per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (cabine di ENEL, centraline SIP, pozzi per l'approvvigionamento idrico, ecc...)

- *nessuna quantificazione volumetrica o di Su fatte le minime dimensioni che comportano;*

- <u>pft massimi</u>:
per le strutture di cui ai precedenti punti 4) e 5):
- n.2 pft;
per le strutture di cui al precedente punto l):
- numero di pfi pari a quello esistente;
per le strutture di cui ai precedenti punti 2) e 3):
- numero di pft pari al maggiore tra quelli degli edifici esistenti;
per le strutture di cui al precedente punto 6):
- n.1pft;

- <u>H massima Dc Ds e Df:</u>
l'altezza massima dei fabbricati (H), la distanza dai confini (Dc), la distanza dalle strade (Ds) e quella dalle fronti finestrate (Di) saranno oggetto di definizione del P.P. per e tra gli edifici interni al perimetro del medesimo. Le distanze assumeranno rispettivamente i valori di:
- 5,00 ml minimi,
- 5,00 ml minimi (in fasce di rispetto),

- 10,00 ml minimi
nei riguardi di edifici e strutture esterni a tale perimetro

c) <u>Interventi edilizi e modalità di attuazione:</u>

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree in oggetto sono:

- ***per gli edifici esistenti e secondo le specifiche categorie di intervento individuate negli stralci planimetrici allegati alle presenti nonne (Cascina del Conte, Cascina Luisina, Cascina Bonora, per la quale è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizio di tipo A ai sensi della Circolare del 27.04.1984 5/SG/URB.): manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione interna, restauro e risanamento conservativo, recupero funzionale e strutturale dei "casseri", demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia);***
- ***per le aree libere: completamento, nuova costruzione.***

Gli interventi di sostituzione edilizia, consentiti esclusivamente sui fabbricati indicati negli stralci planimetrici allegati, consistente nella totale demolizione dell'esistente e nella successiva riedificazione vincolata al mantenimento del volume e della disposizione planimetrica ("impronta" sul lotto) preesistenti secondo i seguenti indici e parametri edilizi:

If = quello risultante dal rapporto tra Sf e V preesistenti ammessi a recupero;

Rc = quello risultante dal rapporto tra Sf e Sc preesistenti calcolato al lordo di eventuali casseri e strutture annesse alla residenza;

DC, Ds, Df = quella desumibile dalla disposizione dei corpi di fabbrica e dagli allineamenti preesistenti;

Np = quelli preesistenti compreso l'eventuale piano di sottotetto già agibile;

H = quella esistente così da conservare gli allineamenti che concorrono al mantenimento dell'impronta tipologica esistente.

Il rilascio della/e concessioni per gli interventi edilizi ammessi è subordinato alla formazione ed approvazione preventiva di un Piano Particolareggiato ex art.38 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. esteso all'intera area oggetto delle specifiche previsioni del P.R.G.C., cosi come delimitata dall'apposita simbologia grafica sulle tavole del medesimo.

Il P.P. sarà redatto a cura e per conto della Pubblica Amministrazione e a spese degli interessati alla realizzazione e, facendo proprie le indicazioni metodologiche, cartografiche e normative definite dal

P.R.G.C. e relative alla determinazione delle destinazioni d'uso e dei vincoli sul territorio, dovrà indicare prioritariamente, oltre ai tempi ed alle modalità di attuazione degli interventi previsti, le caratteristiche tecniche e la realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria, le aree per standard da cedere al Comune, da destinare all'uso pubblico o comunque da monetizzare sulla base di 25 mq per ogni 150 mc residenziali previsti e sulla base dei parametri indicati dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per le altre destinazioni ammesse, l complesso dei rapporti pubblico-privati.

Nelle more di predisposizione ed approvazione dello strumento esecutivo, per i volumi esistenti sono ammessi in fase transitoria gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro risanamento conservativo con esclusione di qualsiasi modifica della destinazione d'uso.

La realizzazione delle strutture di tipo residenziale e ricettivo avrà inizio contestualmente a quella delle strutture sportive e delle urbanizzazioni, ma l'abitabilità delle strutture residenziali, limitata ad una loro quota parte pari al 30% del volume totale delle medesime e l'abitabilità di quelle ricettive, saranno rilasciate solo all'avvenuta costruzione delle prime 9 buche del percorso del campo da golf; l'abitabilità per la successiva quota parte pari al 40% delle strutture residenziali sarà rilasciata all'avvenuto completamento delle prime 18 buche e quella per il rimanente 30% all'avvenuto completamento della costruzione delle totali 36 buche.

E' pure ammessa la continuazione dell'attività agricola limitatamente alle opere di coltivazione dei fondi ed alle forme di allevamento ammesse dal vigente P.R.G.C. con l'esclusione di qualsiasi possibilità edificatoria e di qualsiasi intervento edilizio che non sia la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento igienico-strutturale delle strutture esistenti o che non riguardi la regimentazione delle acque.

d) <u>Parametri d'individuazione delle aree residenziali di nuova costruzione</u>:

Le aree destinate alle strutture residenziali di nuova costruzione non dovranno essere in numero maggiore di quattro per non creare troppa dispersione edificatoria sul territorio.

Le aree saranno definite in modo che rispetto alle indicazioni fornite dall'indagine agronomica, non vadano ad incidere in fase esecutiva per più del 10% della superficie dei nuclei boscati di presenza storica o di valore naturalistico-ambientale.

Le aree saranno definite nel rispetto delle indicazioni che le relazioni idrogeologica ed agronomica definiranno in relazione all'uso delle acque, alle modifiche di risanamento e governo dei corsi d'acqua esistenti (Rio Meja e Riale), al disegno, indicato come possibile, di invasi

necessari per la regimentazione delle acque di scorrimento o per la sistemazione naturalistico-faunistica dei luoghi.

Le aree dovranno rigorosamente rispettare le limitazioni dovute alla natura particolare del suolo messa in evidenza all'indagine geomorfologica, con particolare riguardo alle caratteristiche meccaniche del terreno e all'acclività del suolo.

Nel rispetto di tutte le precedenti indicazioni e limitazioni, le aree saranno individuate preferibilmente in zone sopraelevate rispetto al piano medio dell'intera area interessata dall'insediamento del golf, con esposizione sud-est, sud, sud-ovest, sia per ottemperare ad elementari requisiti di salubrità, sia per favorire il sistema di raccolta e smaltimento di acque bianche e nere.

e) <u>Prescrizioni particolari</u>:

Le indicazioni contenute nel presente articolo e relative agli interventi edili possibili sugli edifici esistenti dovranno essere tassativamente rispettate sia per quanto riguarda le possibilità transitorie, sia per quanto concerne i contenuti dello strumento esecutivo che dovrà essere approntato.

Nei casi in cui, per la realizzazione di strutture ed infrastrutture, sarà ammesso il taglio di alberi nelle zone boscate qualificate di valore storico e naturalistico-ambientale, varrà senza eccezione il concetto quantitativo generale di ripiantumazione totale delle alberature abbattute, attraverso il rimboschimento di superficie equivalente a quella disboscata; tale ripiantumazione avverrà con la messa a dimora di essenze autoctone comunque caratteristiche della zona, nel rispetto delle risultanze dello specifico studio agronomico-ambientale.

Le tipologie edilizie ammesse per i nuclei residenziali di nuova costruzione saranno a "villa" isolate o binate e/o a schiera, quest'ultima il più possibile armonizzata con la linea architettonica caratteristica delle case rurali della zona, e dovranno essere realizzate rispettando le seguenti indicazioni:

- coperture a falde inclinate (pendenza max = 50% = 28°);

- manti di copertura in laterizi (preferibilmente coppi comunque unificati);

- finitura esterna:

- ***intonaco del tipo al civile o strollato;***
- ***mattoni a vista;***
- ***elementi in pietra naturale) piano sega o spacco cava;***

- sistemazione delle aree esterne:

- ***non sono previste recinzioni, delimitazioni con siepi o steccati;***
- ***verde di tipo naturalistico-ambientale con elementi di arredo unificati.***

Premesso che le schede grafiche allegate al presente articolo ne fanno parte integrante e che quindi costituiscono elemento della norma relativamente ai tipi di intervento edilizio possibili sugli edifici in esse individuati, detti interventi dovranno comunque garantire l'unità formale del nucleo cascinale esistente e, per quanto riguarda i volumi ricostruibili in seguito alle demolizioni ammesse e quelli in ampliamento, dovranno armonizzarsi alle medesime caratteristiche architettonico-tipologiche che, se pur povere e lineari, costituiscono l'immagine edilizia dei nuclei esistenti.

I volumi di ricostruzione e quelli in ampliamento dovranno preferibilmente sorgere in accorpamento ad edifici esistenti o comunque in posizione tale da apparire inequivocabilmente come parte integrante del nucleo esistente, per essi, come pure per gli edifici soggetti a recupero, le caratteristiche edilizie e di finitura dovranno essere le medesime indicate ai precedenti commi.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà, in sede progettuale, tenere conto per quanto possibile dei percorsi e delle strutture viarie già esistenti, evitando il più possibile la realizzazione di nuovi tracciati.

per quanto denominato Articolo 43 - <u>Interventi di nuova edificazione e/o di completamento in zone ad edificazione condizionata</u>

La relazione idrogeologica allegata al P.R.G. e facente parte integrante di esso, individua nelle cartografie zone indicate come ad "edificabilità condizionata".

Indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso e classificazione di azzonamento indicate in Piano, interventi di nuova edificazione e/o completamento ricadenti nelle zone indicate dalla relazione idrogeologica come ad "edificabilità condizionata" saranno possibili solo a seguito e sulla base dei necessari accertamenti geologici e geotecnici previsti dal D.M. 21/01/1981.

Le concessioni ad edificare per interventi di nuova costruzione ricadenti in aree sotto vincolo idrogeologico di cui alla specifica cartografia contenuta nella relazione idrogeologica facente parte integrante degli elaborati del P.R.G., sono condizionate al rilascio di autorizzazione specifica da parte del Presidente della giunta regionale.

Sono fatte salve le classi di edificabilità definite ai sensi della Circolare PGR n.7/LAP, indicate nel documento facente parte integrante del fascicolo Coritrodeduzioni, adottato con delibera di Consiglio comunale n.3 in data 20.02.2002.

Per quanto riguarda gli interventi edificatori nelle aree assoggettate al P.P.E, dell'Area Golfistica, dovrà essere fatto preventivo riferimento alla relativa "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" che si allega come parte integrante delle presenti Norme di Attuazione; inoltre per tutti gli interventi ammessi, dovranno essere eseguite le indagini geologico-tecniche preliminari prescritte ai sensi del D.M. 11.03.1988 e s.m. ed i., descritte nelle schede geotecniche predisposte per le quattro aree edificabili nelle "Integrazioni relative all'area del campo da golf' della Relazione Geologica allegata al progetto definitivo del P.R.G.C. '97 e costituenti parte integrante delle Nonne di Attuazione del medesimo strumento urbanistico generale.

Art. 18 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

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

A – autostrada

S1 – strade di collegamento sovracomunale (strade provinciali)

S2 – strade comunali di servizio agli insediamenti

– strade interpoderali e vicinali e sentieri.

A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del nuovo codice della strada:

TIPOLOGIA DI P.R.G.	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
A	A	A
S1	E	C
S2	F	F
strade interpoderali vicinali sentieri	F	F

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 per le strade pubbliche.

TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE CODICE STRADA int. centri ab. / est. centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREG-GIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (4)				
					ALL'INT. CENTRI AB.		ALL'EST. CENTRI AB.		
					PER RECINZ. E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ.	PER RECINZ. E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ. casi (1)	casi (2)
		m.		m.	m.	m.	m.	m.	m.
Autostrada	A / A	/	4	/	3	30	5	30	60
S1	E / C	9,00	2	1,20	2,50	5	3	10	30
S2	F / F	6,50	2	1,20	1,50 (3)	3	3	10	20
strade interpoderali e vicinali sentieri	F / F	3,00	1	/	1,50	3	3	5	10

(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante titolo abilitativo semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92

(2) riguardano gli altri casi

(3) 2,50 m. nel caso delle strade ove piani di settore o progetti indicano la previsione di pista ciclabile (riducibili a 2,00 m. all'interno del territorio urbano)

(4) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella

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

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 avvenire nella parte esterna alla delimitazione del vincolo ovvero sul lato opposto a quello della sede stradale oppure all'interno della superficie coperta definita da spazi porticati al piano terra.

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse a titolo precario 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.

Entro le fasce di arretramento potranno essere anche realizzate infrastrutture a rete, manufatti e costruzioni relativi alla fornitura di servizi pubblici o di interesse pubblico.

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.

E' possibile autorizzare deroghe onde consentire sul confine stradale effettivo (e non calcolato come nella tabella sopra riportata) la realizzazione di:

- recinzioni
- strutture e murature di sostegno e di contenimento
- accessi carrai e pedonali e relative opere pertinenziali.

Le deroghe di cui sopra potranno essere rilasciate con esplicita menzione nel titolo abilitativo (o altro atto autorizzativo anche di autocertificazione) dell'impegno che il privato assumerà con apposito atto notorio secondo il quale il predetto ed i suoi aventi causa provvederanno a rimuovere le citate opere concesse in deroga, senza alcun onere e/o spesa per la P.A. qualora abbia ad aver luogo l'ampliamento della sede stradale e nei limiti dello stesso.

TITOLO 4 – AREE DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 19 - AREE DI ANTICA FORMAZIONE (A.A.F.)

Il P.R.G. classifica quali A.A.F. le aree caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio compatto di Antica Formazione, prevalentemente ad uso di residenza con presenza di spazi residui di origine rurale. ***I nuclei di antica formazione sono da intendersi riconosciuti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. La delimitazione dei centri storici / nuclei di antica formazione del Comune sono definiti in conformità alla D.G.R. n. 120-14632 del 6 giugno 1978.***

La disciplina urbanistica della Aree di Antica Formazione è dettagliata per Reparti, Cortili (ove presenti) e singoli fabbricati, ed articolata mediante i seguenti elaborati, oltre alle presenti NTA, che contengono le Definizioni Generali, le Prescrizioni comuni a tutte le aree e una Scheda Descrittiva e Normativa per ogni Reparto.

Sono riconfermati i vincoli di facciata individuati sul P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 74-21717 del 28.12.1992 per i quali si prescrive la conservazione dei caratteri originari, degli affreschi, degli elementi tipologici e formali quali murature, coperture, balconi, ringhiere, fregi, androni, ecc. Per i fabbricati individuati con il numero 6 e 7 nell'Elab. PR3.3, si limita la possibilità di intervento al risanamento ed alla ristrutturazione edilizia di tipo A, senza sopraelevazioni, ampliamenti, costruzione di porticati e/o nuove aperture di facciata. La possibilità di sopralzo è limitata, per tutti i fabbricati ove è consentito, a mt. 0,50 solo se finalizzati a consolidamento ed alla stabilità della struttura.

elaborati	**contenuti**	**rimandi a Relazione**	**rimandi ad altri elaborati PR 3**
PR 3.1) TAVOLETTE NUMERAZIONE REPARTI, CORTILI E FABBRICATI	Assegnano ad ogni fabbricato (sia edifici che pertinenze) un **numero progressivo** all'interno dei 15 Reparti in cui le Aree di Antica Formazione sono suddivise, con criteri geografici; sono inoltre individuati i cortili, ove riconoscibili.	Cap. 1.7	2A
PR 3.2A) TABELLE DI RILEVAMENTO E NORMATIVE	Comprendono una descrizione sommaria di ogni fabbricato, e le seguenti **valutazioni sintetiche rilevanti ai fini normativi**:		
	- **Categoria di classificazione**	Cap. 2.6	**1, 3**
	- **Gradazione delle condizioni di Pregio, Dissonanza, Degrado** nei livelli: Elevata, Media, Lieve	Cap. 2.6	**1, 6.1, 6.2, 6.3**
	- **Necessità di Rilievo Analitico e Stratigrafia**	Cap. 2.6	**1, 5**

PR 3.2B) ABACO NORMATIVO	Connette in modo univoco, le Categorie di Classificazione con i **Tipi di Intervento,** salvo le eccezioni illustrate nelle note a piè di pagina	Cap. 2.6	3)demolizioni 4) categorie 5)analisi stratigrafiche
PR 3.3) TAVOLETTE DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	Sintetizza le prescrizioni e le possibilità relative agli **interventi di Demolizione, con e senza Ricostruzione, di Ristrutturazione Urbanistica e di Costruzione di nuove Pertinenze**	Cap. 2.6	1
PR 3.4) TAVOLETTE CLASSIFICAZIONE FABBRICATI	Localizzano le classificazioni consentendone una lettura di insieme	Cap. 2.6	**1, 2**
PR 3.5) CARTE TEMATICHE: STRATIFICAZIONE STORICA	Mostra le trasformazioni storiche nella occupazione del suolo e segnala la presenza di muri storici o la necessità di analisi stratigrafiche	Cap. 2.6	1, 2
PR 3.6) CARTE TEMATICHE DI GRADAZIONE DELLE CONDIZIONI DI: PR 3.6.1) DEGRADO PR 3.6.2) PREGIO PR 3.6.3) DISSONANZA	Localizzano le gradazioni consentendone una lettura di insieme	Cap. 2.6	1, 2
PR 3.7) REPERTORIO FOTOGRAFICO DI RIFERIMENTO	*Raccoglie esempi di riferimento tipologico e morfologico tratti dal patrimonio edilizio presente nelle Aree di Antica Formazione*	Cap. 1.7 e 2.6	8
PR 38) GUIDA GRAFICA E/O NORME SUI MATERIALI.	*comprendono le indicazioni utili per orientare gli interventi di recupero riguardo alle soluzioni tipologiche ed ai materiali di finitura.*	Cap. 2.6	8

Gli elaborati da 1 a 6 hanno valore prescrittivo; tra questi gli elaborati 1, 2, 3 sono sufficienti per individuare la disciplina operante sul territorio, le tavole e Carte 4, 5, 6 hanno la funzione di ausilio alla lettura. *Gli elaborati 7, 8 hanno valore di indirizzo.*

La presenza di un corpo edilizio all'interno di singole tavole e schede di rilievo della presente Revisione del P.R.G.C. non costituisce fonte di legittimità per eventuali fabbricati precari, in assenza di regolare provvedimento comunale abilitativo.

CATEGORIE DI CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI
Come specificato nella Relazione:

I – FABBRICATI DI PREGIO E CARATTERISTICI

I.1 – EDIFICI ANTICHI DI PREGIO BEN CONSERVATI (palazzo)
I.2 – EDIFICI ANTICHI DI PREGIO A DIVERSI STADI DI CONSERVAZIONE (chiese)
I.3 – PERTINENZE ANTICHE BEN CONSERVATE

I.4 – EDIFICI E MANUFATTI CARATTERISTICI (cappelle,portici, portali, pozzi, forni)

II – FABBRICATI DI IMPOSTAZIONE TRADIZIONALE

II.1 – EDIFICI SERIALI ANTICHI O TRADIZIONALI
II.2 – PERTINENZE ANTICHE O TRADIZIONALI
II.3 – EDIFICI A SCHIERA ISOLATI
II.4 – PERTINENZE TRADIZIONALI CON STRUTTURA RILEVANTE

III – FABBRICATI RECENTI
III.1 - EDIFICI RECENTI, COERENTI CON IL TESSUTO URBANO
III.2 – PERTINENZE RECENTI, COERENTI CON IL TESSUTO URBANO
III.3 – EDIFICI RECENTI, DISSONANTI
III.4 – PERTINENZE RECENTI, DISSONANTI

RILEVAMENTO ANALITICO PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI NELLE AREE DI ANTICA FORMAZIONE

La identificazione dei fabbricati come risultante dalle Tabelle (Elab PR 3.2) è finalizzata al corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi e non è esaustiva sotto il profilo morfologico e tipologico, né tanto meno sufficiente per impostare la progettazione edilizia dei singoli interventi di Recupero o di Trasformazione.

Pertanto per tutti gli interventi nelle Aree di Antica Formazione, superiori alla Manutenzione Straordinaria è prescritta la compilazione di una Scheda di Rilevamento Analitico, riferita a seconda dei casi al solo fabbricato oggetto di intervento oppure anche ad altri contigui od analoghi (soprattutto per il restauro di edifici di pregio e per la ricostruzione edilizia).

Tale scheda dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale con apposito Regolamento.

Inoltre per i soli fabbricati o parti di essi, indicati sulla Tav. PR 3.5 e segnalati nelle Tabelle Elaborato PR 3.2°, è prescritto lo svolgimento di opportune analisi stratigrafiche relative soprattutto alle murature portanti, finalizzate ad individuare le tecniche murarie e le presumibili datazioni, con i seguenti obbiettivi:

- restaurare e valorizzare le porzioni significative di murature di origine medioevale, espressioni di peculiari tecniche quali l'impiego di ciottoli di fiume posati a "spina di pesce"
- evidenziare e riprodurre, anche mediante sostituzione, i paramenti complessi derivanti da sovrapposizioni successive
- valorizzare, anche mediante sostituzione, i tessuti murari in laterizio o pietra a vista, caratterizzanti per l'immagine dei fabbricati singoli od aggregati.

Saranno esonerati da tali analisi i fabbricati per i quali esistano prove documentali o logiche che dimostrino l'avvenuta sostituzione delle strutture murarie nel corso del XX sec.

PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi devono essere estesi come studio almeno ad un intero Cortile o Reparto (per i reparti non divisi in Cortili), ed includere operativamente, una quantità di Superficie Utile Lorda non inferiore a 1/2 della SUL dell'intero Cortile o Reparto; i Piani Attuativi relativi ad una SUL inferiore al 50% del Cortile (o Reparto) sono ammessi qualora *ricorra almeno una delle seguenti due condizioni:*

- *che includano almeno i 2/3 della SUL relativa ai fabbricati individuati, nell'ambito del Cortile o Reparto, in condizioni di Degrado (Medio o Elevato) e/o di Dissonanza (Media o Elevata), al netto dei Recuperi successivi alla Revisione 2007 del P.R.G.C.; tali quantità devono essere dimostrate analiticamente dai proponenti;*
- *che includano almeno 1.000 m³ di sagome edilizie recuperabili in immobili contigui.*

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 8 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 intervento ammessi:

MO, URB	In tutte le Aree AF
MS, RC1,RC2, REA, REB,RIC, DEM AMP, SOP, MD, PER	Vedi Abaco Elaborato PR 3.2B
PER, ACC	Vedi specificazioni di reparto nel presente articolo
CAB	Solo nei fabbricati esistenti oppure con tipologia adeguata al contesto

parametri:

- Rc = Esistente salvo quanto indicato nelle specificazioni di reparto nel presente articolo
- H = Esistente salvo per interventi ammessi di REB e per i corpi aggiuntivi

indicati nelle specificazione di reparto nel presente articolo e nelle Tavolette PR 3.3, dove i Piani Attuativi definiranno altezze adeguate al contesto

- Sul = Esistente salvo per interventi ammessi di REB (recupero dei casseri e dei porticati) e per i corpi aggiuntivi indicati nelle specificazione di reparto nel presente articolo e nelle Tavolette PR 3.3, dove i Piani Attuativi definiranno Sul adeguate al contesto
- Dc = Codice Civile

disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo REA, REB, RIC, AMP, SOP, PER dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Per i criteri compositivi e la scelta dei materiali si fa riferimento, in generale, agli Elaborati Repertorio PR 3.7 e Guida Grafica PR 3.8.

In particolare:

- i pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere inseriti solo se ~~complanari alle falde~~ integrati nelle falde con sporgenza massima inferiore a ½ dello spessore del pannello, con esclusione dei fabbricati classificati “di Pregio e Caratteristici” (cat. I) ~~e dei fabbricati di “Impostazione Tradizionale” classificati II,1~~;
- l’eventuale modificazione delle gronde deve essere comunque limitato ad una sporgenza complessiva di m 0,90; - gronda : in mancanza di diversi specifici riferimenti nel fabbricato, le gronde potranno essere perlinate solo in aderenza alle falde, lasciando i travetti a vista;
- è vietata la realizzazione di autorimesse qualora comporti la trasformazione o soppressione di normali aperture (porte , finestre), salvo ove indicato nelle successive specificazione di Reparto oppure tramite Piano Attuativo; i serramenti di nuove porte e portoni devono essere realizzati o rivestiti in legno naturale o verniciato in tinte scure;
- sono ammesse piccole tettoie a protezione di singoli serramenti, coerenti con i criteri della Guida Elaborato PR 3.8;
- i balconi e terrazzi dovranno avere sporgenza non superiore a 1,20 m, salvo diversa dimensione nei Piani Attuativi;
- per i ballatoi e terrazzi, in mancanza di specifici riferimenti nel fabbricato, si dovranno impiegare i seguenti materiali:
  - legno

  oppure:
  - mensole a vista: pietra grigia
  - solette: calcestruzzo intonacato tinteggiato
  - eventuali frontalini e gocciolatoi: pietra grigia
  - parapetti: metallici verniciati a bacchette verticali;

- è consentita la chiusura di porticati e casseri, anche in presenza di sopralzo della copertura, in coerenza con i criteri di cui alla Guida Elaborato PR 3.8, e con raccomandazione di valorizzare tali chiusure, in prevalenza trasparenti (ma opportunamente schermabili), come sistemi di recepimento passivo dell'energia solare;
- per i canali, pluviali e canne fumarie sono esclusi i manufatti in acciaio o lamiera zincata non tinteggiati e sono da preferire manufatti in rame;
- per le tende e tendoni esterni sono da preferire tinte unite con colori tenui;
- le pavimentazioni nuove o rinnovate dovranno essere in cubetti o lastre
- squadrate di porfido o pietra grigia:

Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate, di aree sistemate a verde, nonché - solo dove indicato nelle successive specificazioni di Reparto - e di attrezzature integrative, accessorie e pertinenziali della funzione residenziale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa solo tramite Piani Attuativi la nuova costruzione "in franchigia" (senza calcolo di Sul e Rc) di manufatti ed edifici, con funzione di pertinenze e costruzione accessoria, secondo i seguenti tipi e valori, rispettando le indicazioni planimetriche delle Tavolette PR 3.3 e le successive specificazioni di Reparto

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie utile netta massima di 25 m² cadauna ed altezza massima di m. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- 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 m² 15 ed altezza massima di m. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda 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% della Sul preesistente (senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale).

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dalle presenti norme, ovvero le distanze previste dal Codice Civile, con la precisazione che la costruzione a norma di Codice Civile potrà avvenire solo in presenza di convenzionamento tra i confinanti.

Le richieste di incremento della Sul dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G. non si sia già utilizzato un analogo incremento in ampliamento e/o sopraelevazione. Sarà permesso un nuovo incremento della Sul pari alla differenza tra quello previsto dal presente P.R.G. e quello già utilizzato in precedenza.

Seguono le specificazioni della Normativa per ogni singolo Reparto.

I seguenti edifici religiosi *esterni* ai Reparti sono classificati nella categoria I.2 "edifici antichi di pregio a diversi stadi di conservazione" e sono gravati da vincolo di interesse storico-artistico in quanto beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni:

- S. Giacomo
- Madonna della Neve
- Ruderi di S. Quirico
- Cappella di Montecchio
- Cappella di S. Isidoro
- Cappella Madonna del *Carmelo* presso la Cascina Bonora.

Nell'ambito del Reparto 10, il Cortile E "Colmo della Madonna" è regolato dalla specifica Variante "in itinere" al PRGC 1987-90, adottata con DCC n° 37/16-12-2004, e in particolare dall'Art 14 bis delle relative NTA il cui testo si intende recepito integralmente nelle presenti NTA.

BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO ED AMBIENTALE

Ai fini degli articoli 49.15 e 91 bis. 9, della L.R. 56/77 e s.m.i., si considerano quali beni di interesse storico-artistico ed ambientale i seguenti immobili, come individuati nel Repertorio Comunale approvato con specifica variante in attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:

BENI DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

1 – PALAZZO BONO

SCHEDE DEI BENI DIFFUSI DI CARATTERIZZAZIONE

2 – CHIESA PARROCCHIALE DI S. AGNESE
3 – CHIESA DI S. GIACOMO
4 – CHIESA DI S. ROCCO
5 – CHIESA DELLA MADONNA DELLA NEVE
6 – RUDERI DI S. QUIRICO
7 – ORATORIO DELLA MADONNA DEL CARMELO
8 – CASTELLO DI ARBORA

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.1**

TOPONOMASTICA: via Monsignor Nobile, vicolo Castello

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: insediamento di sommità, di pregevole rilevanza visiva e di importanza storica (sito dell'antico castello medioevale), caratterizzato dalla presenza di edifici con funzioni collettive, simboliche e peculiari – Chiesa parrocchiale, sagrato e piazza con Via Crucis, asilo, oratorio, casa parrocchiale; palazzo Bono e pertinenze - inseriti in un tessuto di corti seriali, connotato da spazi più ampli inerenti a proprietà ecclesiastiche.

PROFILO PAESAGGISTICO: elevata visibilità attiva e passiva sul ciglio collinare:
- Sud e Est: in rapporto con l'abitato della parte bassa del borgo, attraverso le pendici collinari degli antichi vigneti ora in parte giardini ed i percorsi della Carrà e della scalinata verso via Martiri
- Ovest: in connessione con la "valle" ora in prevalenza boscata che pertanto ne limita la fruizione.

La sequenza degli edifici più significativi, sui fronti Est e Sud, è disturbata agli estremi da alcuni soluzioni architettoniche incongrue.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI: è necessario rendere coerenti gli affacci verso Sud e Est mitigando l'impatto visivo dei fabbricati 10 e 23, e conservare con cura le pendici collinari sottostanti.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - restauro del complesso di S.Agnese e conservazione e connesse pertinenze fino al corpo 24
    - riqualificazione dei fronti interni degli edifici del cortile 1E
    - riordino delle pertinenze precarie specialmente verso Ovest ed Est.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

- E' ammessa la ricostruzione in loco dei seguenti fabbricati Cat. III,4: 14b,14c,20b,23b,23c,23d,25,31, 38

- Pertinenze e Accessori ammessi al piede Est del fab 23a.

- CORTILE 1A: per i fab 10 e 11 è auspicabile una ricomposizione complessiva del fronte verso Sud rendendolo omogeneo alla tipologia del complesso di palazzo Bono, e quantomeno una mitigazione delle aperture e dei serramenti
- CORTILE 1E**:** per il fab 31 sono consentiti gli interventi di recupero a condizione che sia realizzata una copertura a due falde e che le finiture divengano omogenee all'antistante fab 30
- Fab. 23: è auspicabile un riordino di tutte le pertinenze (23b,c,d,e) e mitigazione dell'immagine del porticato a Sud-Est.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.1**

TOPONOMASTICA: via Monsignor Nobile, vicolo Castello

VINCOLI

Beni immobili di interesse storico-artistico:
Beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: fab.1,2a e da 22 a 38 esclusi 32,33,34a,36,37 a seguito di procedura di verifica.

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: esclusi fab 13b,23c,23d,23 e 38 e parte delle aree inedificate.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero Reparto, comprese le aree verdi sulle pendici della collina del Castello.

Beni vincolati ai fini degli Art. 49.15 e 91 bis.9 della L.R. 56/77 e s.m.i., di interesse storico-artistico ed ambientale:
PALAZZO BONO: fab 3, 4, 5, 6
CHIESA PARROCCHIALE DI S. AGNESE: fab 1, compreso il piazzale con la Via Crucis

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.2**

TOPONOMASTICA: via Monsignor Nobile, via Castello Superiore, via De Visart

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: insediamento di sommità, costituito da insediamenti seriali aggregati lungo le strade di impianto che si dipartono dall'asse di via Mons. Nobile, caratterizzato da edifici di origine rurale, variamente conservati o trasformati, con esiti positivi sul lato Nord di via Castello Superiore.
Tale addensamento di origini antiche, addossato a Sud verso l'area del "castello", si sfrangia a Nord-Est verso la piana di Novella con edificazioni isolate più recenti e varie.
Non si configurano "cortili" in senso stretto, anche perché le aggregazioni sono dislocate lungo aree stradali pubbliche.

PROFILO PAESAGGISTICO: visibilità attiva e passiva sul ciglio collinare Ovest in rapporto con la piana della Meja e la circonvallazione.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI:
manutenzione dei fabbricati visibili sul fronte Est: 3a,3b,32
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
completamento della riqualificazione:
  - per i rustici a forte degrado sul fronte Sud di via Castello Superiore
  - per i "retri" (fab 24,25,26,27) accessibili da via De Visart
  - per le pertinenze recenti dissonanti allineate sul margine Nord (fab 28,29,30,31).

PRESCRIZIONI E INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

- E' ammessa la ricostruzione in loco dei seguenti fabbricati Cat. III,4: 22,23,28,29,30,31

- Pertinenze e Accessori ammessi sul fronte Nord del Reparto e all'angolo Sud- Ovest tra via Castello Superiore ed il fab 22.

- l'insieme dei rustici a Nord di via Castello Superiore, pur non essendo classificato come cortile, è da subordinare a Piano Attuativo unitario in caso di demolizione e ricostruzione:
  Al fine di incentivare il recupero residenziale (limitatamente ai piani primo ed eventuali sottotetti) dei rustici 16,19,20,21 è consentita - anche tramite interventi singoli - la realizzazione di nuove autorimesse in sostituzione ed allineamento con il fab 23 fine al confine di reparto, a condizione che sia formata sulla metà Nord di tale terreno un'area asservita ad uso pubblico per sosta e manovra.
- al fine di completare il recupero dei fab 24,25,26,27 è consentita – anche tramite interventi singoli - la realizzazione di nuove autorimesse lungo il confine Nord del reparto, da integrare con l'auspicabile sostituzione dei corpi 28,29,30,31
  Le eventuali nuove autorimesse devono essere realizzate con copertura a falde in laterizio, paramenti in laterizio o intonaco e portoni in legno; le autorimesse ricavate dai piani terra dei fabbricati esistenti devono avere portoni in legno.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.2**

TOPONOMASTICA: via Monsignor Nobile, via Castello Superiore, via De Visart

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intiero reparto, esclusi i fab 14,29,30.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intiero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.3**

TOPONOMASTICA: via Martiri, salita pedonale,via Monsignor Nobile

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: propaggini a Nord Est del Centro Storico ai piedi della collina del castello lungo l'asse di via Martiri, costituite da:
- un nucleo più antico impostato in relazione al tracciato stradale teresiano
- piccole corti più recenti con schiere isolate ortogonali all'asse
- pendici collinari, già a vigneto, verso via Mons. Nobile.

I fabbricati sono in prevalenza in condizioni buone o discrete, salvo alcune eccezioni.

PROFILO PAESAGGISTICO: la sequenza delle schiere ha rapporti reciproci di visibilità parziale con la Circonvallazione e totale con via Mons. Nobile; lungo l'asse di via Martiri si coglie la successione delle schiere ortogonali dei fabbricati principali e dei rustici contrapposti, e trasversalmente si aprono coni visivi verso il colle.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI: Conservazione e qualificazione del pendio verde verso la collina e via Mons. Nobile e della visibilità attraverso i cortili.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - manutenzione della salita pedonale e della piazzola con fontana.
    - recupero dei fab 3,5 e pertinenze.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto

- E' ammessa la ricostruzione in loco del fab Cat. III,4: 7.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: nessuna.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto, comprese le aree verdi sulle pendici della collina del Castello.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.4**

TOPONOMASTICA: via Martiri, via Roma, via Don De Giuli , via Carrà

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Nucleo ai piedi della collina del Castello, al margine Nord-Est del Centro Storico, comprendente un insieme di cortili più denso verso via De Giuli e più rado a Nord, con interposta un'area coltivata, in continuità con l'area dei vigneti sulla pendice collinare.
Nell'ambito dei cortili si riscontrano differenti condizioni di conservazione, degrado e recupero; in particolare per i corpi lungo via Don De Giuli i contributi comunali hanno indotto fenomeni di riqualificazione in diversi casi limitata alla copertura e alla facciata esterna.

PROFILO PAESAGGISTICO: il pendio verso il Castello coinvolge alcuni fabbricati sul confine Est consentendo una buona visibilità reciproca con via Martiri e piazza Palumbo e con la Via Carrà, unitamente all'area delle vigne; le coperture e parte dei retri sono pienamente visibili dall'altura dal piazzale della Chiesa Parrocchiale; i fronti edificati lungo via Roma e via Don De Giuli sono visibili solo nell'ambito delle prospettive stradali.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI: prioritarie sono la conservazione e qualificazione delle aree verdi comprese tra i fab 6,7 e il cortile 4A e la viabilità di contorno, nonché dei fronti edificati che vi si affacciano, in particolare per i fabbricati 6,7 e 11,10 e del muro di recinzione lungo la via Carrà.
  Per quanto riguarda le facciate dei fabbricati fronte strada, in gran parte già recuperate, si ritiene opportuna una scelta cromatica più adeguata ai riferimenti storici.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:

Conservazione e riqualificazione dei fab *6a, 6b,* 7 in quanto peculiare testimonianza di edilizia rurale tipica
Superamento di singole situazioni di degrado o dissonanza (vedi tabella).

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto

- E' ammessa la ricostruzione in loco dei fab Cat. III,4: 46

- Mitigazione degli elementi dissonanti dei fab 3a,5a,5b

- CORTILE 4A**:** considerata la distanza ridotta dai fabbricati antistanti è consentita la trasformazione dei piani terra in autorimesse (con portoni in legno), e la demolizione senza ricostruzione delle pertinenze 13a,13b e14.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto escluso fab 46, e parte delle aree inedificate.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto comprese le aree verdi sulle pendici della collina del Castello.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.5**

TOPONOMASTICA: via Roma, via Don Bosco, vicolo Valle, via Valle, via Don De Giuli

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Aggregato centrale costituito da cortili in prevalenza chiusi, posto nell'area pianeggiante ai piedi della collina del Castello.
Il nucleo caratterizzato da densità piuttosto elevata e dalle tracce storiche dell'insediamento dei Gesuiti; mostra come caratteristiche peculiari:

- la saturazione dei fronti esposti a Nord, in origine adibiti a rustici, ma ora in parte trasformati in fabbricati civili o in pertinenze
- la presenza di passaggi pedonali tra diversi cortili e di alcuni fabbricati con affaccio su due corti.

Si riscontrano differenti condizioni di conservazione, degrado e recupero; in particolare per i corpi lungo le strade i contributi comunali hanno indotto fenomeni di riqualificazione in diversi casi limitata alla copertura e alla facciata esterna, mentre all'interno dei cortili H,I,L sono presenti singoli corpi edilizi in totale abbandono e degrado.

PROFILO PAESAGGISTICO: I rapporti di visibilità reciproca sono limitati ad alcuni scorci attraverso via Roma, vicolo Valle e dagli androni.
Le prospettive sui fronti stradali sono piuttosto anguste.
Parziale visibilità passiva delle coperture dall'area del Castello e dalla collina del "Munc"(questa fortemente limitata dalla vegetazione boschiva).

FINALITA' URBANISTICHE:

- AFFACCI PRINCIPALI: Per quanto riguarda le facciate dei fabbricati fronte strada, è necessario completarne il recupero, con una scelta cromatica più adeguata ai riferimenti storici
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - conservazione degli androni e degli altri passaggi tra cortili, anche se privati
    - valorizzazione delle testimonianze storiche sia riferita ad alcune porzioni di muri medioevali, sia alle tracce dell'insediamento dei Gesuiti, nonché, anche se di origine più recente, alle volte in laterizio del fab 54.
    - superamento delle situazioni di grave degrado e di alcuni elementi dissonanti (vedi tabella)
    - diminuzione delle densità eccessive nei cortili 5A,5H,5L.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.5**

TOPONOMASTICA: via Roma, via Don Bosco, vicolo Valle, via Valle, via Don De Giuli

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto tranne per quanto specificato per i Cortili 5A, 5H,5L

- E' consentita la ricostruzione in loco del fab Cat. III,4: 39, 63, 64b, 64c, 78, 79 e parte dei seguenti: 62, 64/a, 75/a, 77

- CORTILE 5A: è auspicabile, tramite Piano Attuativo, la diminuzione complessiva della densità mediante la demolizione di parte dei fabbricati interni ai cortili: 5b,6,7,8a,8b, con ricostruzione parziale in estensione al fab 7 verso Nord e verso Sud e con eventuale ampliamento del corpo 10, salvaguardando i diritti di passo carrabile necessari, entro le sagome indicate sull'elaborato PR 3.3; in alternativa è ammessa la Traslazione dei Diritti Volumetrici nelle Aree ER
- CORTILI 5D, 5G**:** il mediocre stato di conservazione richiede interventi manutentivi, che però devono mantenere adeguatamente i caratteri loro peculiari
- CORTILE 5H**:** considerata la densità elevata e la presenza di fabbricati in stato di degrado e/o dissonanti, che in parte comunque devono essere demoliti, è consentita, tramite Piano Attuativo, la ricostruzione parziale, entro le sagome indicate sull'elaborato PR 3.3 di un nuovo corpo a due piani (che includa le necessarie autorimesse) previa demolizione di parte dei fabbricati interni ai cortili (quali:62,63,64a,64b,64c,65), fatti salvi i diritti di terzi; in alternativa è ammessa la Traslazione dei Diritti Volumetrici nelle Aree ER
- CORTILE L**:** considerata la densità elevata e la presenza di fabbricati in stato di degrado e/o dissonanti, che in parte comunque devono essere demoliti, è consentita, tramite Piano Attuativo, la ricostruzione parziale, entro le sagome indicate sulla sull'elaborato PR 3.3 di corpi pertinenziali ad 1 piano) previa demolizione dei fabbricati interni ai cortili (quali: 75/a,76,77,78,79), fatti salvi i diritti di terzi
- mitigazione degli elementi dissonanti dei fab 44,52

Le eventuali nuove costruzioni dovranno conformarsi alla Guida Grafica elab PR 3.8

VINCOLI

Beni culturali ambientali:

Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto.

Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.6**

TOPONOMASTICA: via Valle, vicolo Valle

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Gruppo di cortili sul lato Ovest del Centro Storico, ai piedi del Palazzo Bono e addossato alle pendici collinari delimitate dal rio Valle, che in passato ha determinato fenomeni di esondazione e frane sul pendio antistante.
Le aggregazioni degli elementi seriali sono caratterizzate dai risvolti di testata, soprattutto di spalle alla collina ad Ovest.
Lo stato di conservazione dei fabbricati è mediamente soddisfacente con limitati casi di degrado o dissonanza.

PROFILO PAESAGGISTICO: Buoni rapporti di visibilità reciproca (principalmente per il cortile A) con le aree private del reparto 1 (palazzo Bono) e con la valletta boscosa a Nord Ovest.
Le prospettive sui fronti stradali verso il Centro sono piuttosto anguste.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI: riordino dei rustici e pertinenze del cortile 6A, lungo via Valle.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - monitoraggio dei fenomeni idrogeologici connessi al Rio Valle e sul versante collinare antistante
    - riqualificazione dei fabbricati 27,28 nel cortile 6B e del 38a nel cortile 6C.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto

- E' ammessa la ricostruzione in loco di tutti i fabbricati Classificati III,4.

- Pertinenze e Accessori ammessi ai margini Ovest e Sud del cortile 6C.

- CORTILE 6A: qualora il completo recupero della schiera principale determini fabbisogno di posti auto è consentito tramite Piano Attuativo la realizzazione di autorimesse a Ovest dei fab 37,38b
- CORTILE 6B: è consentita la realizzazione di autorimesse nella schiera dei rustici dal fab 29 al 34
- CORTILE 6C: è consentita la realizzazione di autorimesse nel fab 38a.

Le eventuali nuove autorimesse devono essere realizzate con copertura a falde in laterizio, paramenti in laterizio o intonaco e portoni in legno; le autorimesse ricavate dai piani terra dei fabbricati esistenti devono avere portoni in legno.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.7**

TOPONOMASTICA: vicolo Valle, via Don Bosco

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Gruppo di cortili sul lato Ovest del Centro Storico, addossato alle pendici collinari boscate, al cui piede risvoltano le aggregazioni degli elementi seriali.
Lo stato di conservazione dei fabbricati è molto vario; accanto a fabbricati fatiscenti si affiancano situazioni soddisfacenti ed alcuni recuperi in corso.

PROFILO PAESAGGISTICO: I rapporti di visibilità reciproca sono limitati, a Nord, ad alcuni cortili del reparto 6 e a Sud alle frange urbane lungo via Don Bosco.
Le prospettive sui fronti stradali sono piuttosto anguste.
Parziale visibilità passiva delle coperture dall'area del Castello e dalla collina del "Munc"(questa fortemente limitata dalla vegetazione boschiva).

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI:
    - riqualificazione dello slargo realizzato tra vicolo Valle e via Don Bosco in concomitanza con il recupero ad uso pubblico del rustico (fab 15).
    - miglioramento dei fronti di alcuni fabbricati intonacati che si attestano lungo via Don Bosco e conservazione delle facciate in pietra verso vicolo Valle.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - riqualificazione dei fabbricati più degradati: da 1 a 6 nel cortile 7A; 18,21,22 ed i rustici nel cortile 7B; 43,47 nel cortile 7C.
    - diminuzione della densità complessiva dei cortili, anche tramite trasferimento di parte delle autorimesse nell'area attigua a Sud e/o Traslazione dei Diritti Volumetrici in altre Aree.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto, tranne che per i fab 24,43 e 47.

- Pertinenze e Accessori ammessi tramite Piano Attuativo ai margini Ovest e Sud dei cortili 7 A e 7B e al margine Sud del cortile 7A

- CORTILE 7A:
    - in caso di Piano Attuativo è prescritta la demolizione dei rustici 1b,8,9,16
    - tramite interventi singoli è consentita la realizzazione di autorimesse al piano terra dei fab 5,6,17.

Sui sedimi dei corpi demoliti 11,12 non è consentita la ricostruzione.
- CORTILE 7B:
    - in caso di Piano Attuativo:
        - è prescritta la demolizione dei rustici 30a,30b,31,33,34,35;
        - è consentita la demolizione e ricostruzione del rustico 24 ai margini del cortile
    - tramite interventi singoli è consentita la realizzazione di autorimesse al piano terra dei fab 20,21,22,32 nonché, previa riqualificazione, dei fab 29,36,37.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.7**

TOPONOMASTICA: vicolo Valle, via Don Bosco

- CORTILE 7C:
  - tramite Piano Attuativo è consentita la demolizione dei fab 43 e 47 con ricostruzione parziale nelle sagome indicate sull'Elaborato PR 3.3 anche in ampliamento ai fabbricati 38 e 39; in alternativa è ammessa la Traslazione dei Diritti Volumetrici nelle Aree ER
  - per le finiture dei fabbricati in corso di recupero si raccomanda l'impiego di tinteggiature rispettose della tradizione locale.

Le eventuali nuove costruzioni devono conformarsi alla Guida Grafica elaborato PR 3.8

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.8**

TOPONOMASTICA: via Roma, via Don Bosco

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Area di completamento a Sud del Centro Storico, posta a cuneo tra le direttrici di via Don Bosco e via Roma, caratterizzata originariamente da due schiere Est-Ovest con risvolti a Sud, intervallate da aree di orti; l'allineamento storico, lungo via Roma, si completava con la chiesa seicentesca di San Rocco, il cui intorno è oggi purtroppo dominato da edifici dissonanti.
L'assetto attuale è fortemente condizionato da inserimenti eterogenei ed anche incongrui e da demolizioni, ristrutturazioni e restauri discutibili.
Anche lo stato di conservazione dei fabbricati è molto vario.

PROFILO PAESAGGISTICO: Discreti rapporti di visibilità reciproca con l'area del Castello e della chiesa di Santa Agnese, (e con la collina del "Munc", ma fortemente limitata dalla vegetazione boschiva).
Le prospettive sui fronti stradali sono piuttosto anguste , mentre si riscontrano buone aperture visuali dalle aree di fronte a San Rocco.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI:
    - riqualificazione dei fronti del fab commerciale 11,12
    - conservazione e valorizzazione della sequenza di fabbricati storici (2,3,4) lungo il tratto Est-Ovest di via Don Bosco.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - radicale riordino delle tettoie incongrue e dense attorno al fab 11,12
    - riqualificazione delle pertinenze presenti in tutto il reparto
    - per il recupero delle facciate, si raccomanda una scelta cromatica più adeguata ai riferimenti storici.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto, tranne che per l'intero cortile 8B, con le modalità specificate di seguito

- E' ammessa la ricostruzione in loco del fab Cat. III,4: 8, 12b in parte, 14b (recinzione), 18,19,31.

- Pertinenze e Accessori ammessi al margine Nord ed Est (fino al fab 14) del Cortile 8D, sul margine Est del lotto dei fab 30 e 31 e sul margine Sud del fab. 13

- CORTILE A:
    - ai piani terra dei fab 1,2,3,4 è consentita la formazione di autorimesse, purché con portoni in legno
- CORTILE B:
    - prevalentemente commerciale e con fabbricati largamente rimaneggiati ed in parte degradati: tramite Piano Attuativo è consentita la ristrutturazione urbanistica dell'insieme, conservando gli allineamenti fronte strada, che dovranno recuperare tipologie tradizionali (fatto salvo l'inserimento di vetrine al Piano Terra) entro le sagome indicate sull'elaborato PR 3.3
- CORTILE D:
    - per le finiture dei fabbricati in corso di recupero si raccomanda l'impiego di tinteggiature rispettose della tradizione locale.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.8**

TOPONOMASTICA: via Roma, via Don Bosco

VINCOLI

Beni immobili di interesse storico-artistico:
Beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: fab 20

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

Beni vincolati ai fini degli Art. 49.15 e 91 bis.9 della L.R. 56/77 e s.m.i., di interesse storico-artistico ed ambientale:
CHIESA DI S. ROCCO: fab 20

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.9**

TOPONOMASTICA: via Roma, vicolo dei Prati

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: corte ad Est di via Roma al termine Sud del nucleo storico del Centro, con allineamento limitato su via Roma e schiera principale addossata a vicolo dei Prati, con apertura verso i prati della Meja; nell'insieme coesistono fabbricati fatiscenti ed abbandonati e altri in diverse condizioni di conservazione.

PROFILO PAESAGGISTICO: discreta visibilità passiva dalla Circonvallazione e dai prati circostanti, limitata dai boschetti di ontani; vista remota delle copertura da S. Agnese; visibilità attiva verso i prati della Meja limitata alla porzione terminale della corte; la visibilità da S. Rocco è impedita dall'ingombrante volume di un recente insediamento.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI: riqualificazione dei fronti su via Roma, angolo vicolo dei Prati, e lungo il vicolo con particolare attenzione alla connessione, con l'attigua corte del Colmo della Madonna, per la presenza del portico passante.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI: risanamento complessivo e salvaguardia di alcuni elementi di pregio.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

- E' ammessa la ricostruzione in loco del fab Cat. III,4: 8b.

- In caso di Piano Attuativo si consente il riordino e completamento della schiera dei rustici, con inserimento fra i corpi 10 e 11 di autorimesse, a condizione che siano realizzate con copertura a due falde in laterizio, con paramenti in laterizio o intonacati e con portoni in legno.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.10**

TOPONOMASTICA: via Martiri, vicolo del Portico, via Roma, vicolo dei Prati

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Insieme di cortili (di antica origine: include la corte dei "Canziler"), ad Est di via Martiri e di via Roma, con allineamento edilizio su tale fronte e alcune corti chiuse immediatamente a ridosso e con estensioni lineari aperte verso la piana della Meja; in posizione centrale, ad Est del Portico, si trova un cortile più ampio, parzialmente occupato all'interno da fabbricati di diversa origine storica e giacitura.
Le strutture architettoniche sono largamente sottoutilizzate con diffusi fenomeni di abbandono e degrado igienico ed edilizio.

Il cortile 10E è oggetto della specifica "Variante Colmo della Madonna"del PRGC Vigente adottata con DCC n° 37/16-12-2004, in itinere, il cui esito sarà recepito nella presente Revisione del PRGC che prelude ad un Piano Esecutivo Convenzionato.

PROFILO PAESAGGISTICO: Buona visibilità passiva dalla Circonvallazione e dai prati circostanti, parzialmente limitata dai boschetti di ontani; vista d'insieme delle coperture da S.Agnese; visibilità attiva verso i prati della Meja limitata alle porzioni terminali dei cortili.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI:
    - conservare i fronti su via Martiri dal fab 17 al 36
    - verso i prati della Meja, resi evidenti dalla Circonvallazione, si trovano i retri dei cortili caratterizzati da rustici in laterizio, testate cieche delle schiere e depositi provvisori degradati: la ridefinizione di questi margini si lega alle scelte sull'Area Civica, percorsi di collegamento a vicolo dei Prati nonché alla soluzione di possibili autorimesse connesse alla riqualificazione dei cortili
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI: Il reparto richiede con urgenza un risanamento complessivo mediante interventi preferibilmente coordinati, che possono includere l'eliminazione di alcuni corpi edilizi più recenti e poco soleggiati, nel quadro di una diminuzione della densità complessiva dei cortili 10D e 10G, anche mediante Traslazione dei Diritti Volumetrici in altre Aree.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.10**

TOPONOMASTICA: via Martiri, vicolo del Portico, via Roma, vicolo dei Prati

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto, tranne che per i fab 18b,24b,24c,24d,43,45b,47,48a,48b,49,50,51 nel cortile 10D, come di seguito specificato.

- CORTILE 10A: qualora il completo recupero dei volumi residenziali determini un fabbisogno di parcheggi e box non risolvibile nei rustici è consentita la realizzazione di autorimesse nei piani terra
  - in caso di Piano Attuativo è consentita la demolizione/ricostruzione con lieve ampliamento della manica.
  - per il rustico 11 si auspicano funzioni non residenziali (quali: spazio collettivo, atelier, ecc.).
- CORTILI 10B, 10C,10F,10G: viste le dimensioni limitate è necessario che vengano mantenuti i volumi e gli allineamenti esistenti anche in caso di demolizione e ricostruzione ed è consentita la realizzazione di autorimesse nei piani terra.
- CORTILE 10D: è auspicabile la diminuzione complessiva della densità mediante la demolizione di parte dei fabbricati interni ai cortili (quali 18b,24b,24c,24d,43,45b,47,48a,48b,49,50,51):
  - in caso di Piano Attuativo con diradamento, mediante demolizione dei suddetti fabbricati, è consentita:
    - la sostituzione e allungamento della schiera Nord (fab. 20,21,22,23) e una nuova costruzione, nella sagoma indicata sull'Elaborato PR 3.3, a Sud dei fab 24a e 24d, incorporando il rustico 46, a destinazione residenziale
    - la realizzazione di autorimesse lungo il margine Sud, ricostruendo alle loro spalle il percorso pedonale (indicato sulla Mappa Teresiana), nonchè ad Est del fab 24 a
  - in alternativa è ammessa la Traslazione dei Diritti Volumetrici nelle Aree ER.

Per i rustici 24,40,41,46 si auspicano funzioni non residenziali (quali: spazio collettivo, atelier, ecc.).

- CORTILE 10H: è auspicabile la diminuzione della densità, - mediante Piano Attuativo - con sostituzione a manica allargata dei fab 54,55 e demolizione dei fab 56,59 attribuendo funzioni accessorie a tutti i piani terra

Le eventuali nuove costruzioni devono adeguarsi alla Guida Grafica Elaborato PR 3.8.

- CORTILE 10E: per la normativa specifica si rimanda alla "Variante Colmo della Madonna"del PRGC Vigente adottata con DCC n° 37/16-12-2004, in itinere, il cui esito sarà recepito nella presente Revisione del PRGC.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:

Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto.

Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.11**

TOPONOMASTICA: via Martiri , piazza Palumbo, via Roma

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: reparto al margine Nord/Est del Centro, compreso tra via Martiri e l'area verde verso la Circonvallazione e la Meja, caratterizzato della piazza Palumbo con il Palazzo Comunale (corpo residuo dell'antico Palazzo nobiliare De Visart) e l' edificio delle Scuole Elementari.
Il reparto è costituito da corti tradizionali "atipiche".
Sul fronte di via Martiri ha notevole impatto dissonante l'inserimento su sedime storico del fab 21 (Posta e bar) di fattezze "moderne " e di difficile mitigazione.

PROFILO PAESAGGISTICO: buona visibilità attiva e passiva con la collina della chiesa di S. Agnese - Palazzo Bono e con la Circonvallazione ed i connessi spazi prativi.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI:
    - Ovest: la piazza Palumbo necessita di una riqualificazione connessa alla formazione dei nuovi parcheggi nell'Area Civica con il completamento dei percorsi pedonali porticati
    - Est: l'inserimento della nuova area Civica comporterà l'integrazione del margine Est del Reparto.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - risanamento e riqualificazione del cortile 11A con le pertinenze a Nord, tenendo conto della particolare condizione di scarso soleggiamento nel tratto retrostante il Palazzo Comunale
    - eliminazione dei box metallici del cortile 11.B e sostituzione con elementi compatibili
    - mitigazione del fronte Ovest del fab 21
    - riordino dei rustici fab 3a,3b,4a,4b,5, anche in funzione della nuova strada carrabile in progetto.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel Reparto, tranne che per i fab 3a,3b,4a,4b,5

- E' ammessa la ricostruzione in loco del fab Cat. III,4: 20.

- Pertinenze e Accessori ammessi sul margine Nord del cortile 11A

- **CORTILE 11A:** la schiera principale è delineata, ma eterogenea nella struttura e nelle condizioni di conservazione; con intervento singolo si consente il recupero unitario residenziale dell'insieme dei rustici interclusi 7,8, con allineamento di questo ai fab. 6,7,9,10; per i fab 11a, 11b,11c è consentita la Ristrutturazione di "tipo B" ma con rispetto della sagoma e del fronte Sud (con inserimento di autorimesse al Piano Terra), a condizione che siano conservate e valorizzate le volte in laterizio (ex stalle) situate al Piano Terra lato Nord del fab 11c.
  Per il fab 12 ogni intervento di recupero è subordinato alla mitigazione dell'impatto dei portoni zincati (vedi Abaco).
  Per il fab 4 a è prevista la ricostruzione fedele in allineamento sul fronte Nord del Cortile
- **CORTILE 11B**: Con Piano Attuativo è ammesso il cambio d'uso verso destinazioni commerciali e direzionali, con apertura di vetrine, finestre ed accessi su piazza Palumbo, a condizione che tale fronte sia progettato unitariamente e in coerenza con la piazza, con la formazione di un porticato.
  Le eventuali nuove costruzioni devono conformarsi alla Guida Grafica elaborato PR 3.8

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CAPOLUOGO **REPARTO 1.11**

TOPONOMASTICA: via Martiri , piazza Palumbo, via Roma

VINCOLI

Beni immobili di interesse storico-artistico:
Beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: fab. 15

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: intero reparto, tranne i fab: 3,3b,4,4b,5.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE:ARBORA **REPARTO 2.1**

TOPONOMASTICA: via Mazzini (castello)

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: insediamento di sommità, di rilevanza visiva e di importanza storica (antica casa-forte medioevale), al margine del confine comunale verso Veruno, caratterizzato dalla cortina di edifici allineati ad arco verso Nord e Ovest, con più recenti avancorpi bassi verso l'esterno.
All'interno della corte di sommità si allineano corpi seriali rurali, più recenti, ed all'intorno sorgono edifici isolati in prevalenza rustici.

PROFILO PAESAGGISTICO: visibilità attiva e passiva sul modesto rilievo collinare:
- Sud e Ovest - in rapporto con ulteriori propaggini rade dell'abitato di Arbora e con i solchi vallivi boscati verso l'Agogna –
- Nord ed Est – in connessione con le ondulazioni agro-forestali dell'altipiano di Veruno

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI ESTERNI DELL'ANTICA CASA-FORTE: conservare e valorizzare l'immagine di insieme e la specificità delle stratificazioni murarie, degli aggetti e delle aperture.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI: riorganizzazione degli spazi interni alla corte, con diminuzione della Densità, mediante ristrutturazione urbanistica dei corpi rustici 14,15,16,17,18,19,20,21,22,24,25 con riedificazione in loco oppure utilizzando l'area attigua per autorimesse.
Riqualificazione degli altri rustici e corpi isolati.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto tranne che per i fabbricati: 14,15,16,17,18,19,20,21

- E' ammessa la ricostruzione in loco dei fab Cat. III,4: 24,30,31,33 e 37 e si prescrive la traslazione a nord del fab 44.

- Per i fabbricati 14,15,16,17,18,19,20,21,22,24,25 è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica - tramite Piano Attuativo -, con l'accorpamento dei volumi principali sul sedime dei fab 21 e 22 e su parte di quello dei fab. 18 e 19 (Elaborato PR 3.3) e con i corpi accessori sul fronte Nord di tale sagome di ricostruzione, nonché allineati a Sud del fab. 13 e del fab. 24; in alternativa è ammessa la Traslazione dei Diritti Volumetrici nelle Aree ER.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: nessuna.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intiero reparto.

Beni vincolati ai fini degli Art. 49.15 e 91 bis.9 della L.R. 56/77 e s.m.i., di interesse storico-artistico ed ambientale:
CASTELLO DI ARBORA: fab 4, 5, 7, 8, 9/a, 10/a

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE:ARBORA **REPARTO 2.2**

TOPONOMASTICA: via Borgomanero, via Mazzini

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Gruppo di cortili aggregati a Nord della strada per Borgomanero, all'incrocio con il percorso storico (via Mazzini) verso il "castello" di Arbora.
Le aggregazioni degli elementi seriali sono caratterizzate dalla chiusura quasi totale dei cortili, a differenza degli altri insediamenti rurali del nucleo ("castello" escluso), e dalla presenza di fabbricati "notevoli" come testimonianze storiche quali: 8a,8b,12,14,16 e 26,28.Il margine Sud-Est è alterato da insediamenti spuri recenti.
Lo stato di conservazione dei fabbricati è mediamente scarso con qualche recupero recente accanto a situazioni di grave degrado.

PROFILO PAESAGGISTICO: Buoni rapporti di visibilità reciproca con gli spazi aperti e le edificazioni sui lati Nord e Ovest.
Le prospettive sul fronte stradale di via Borgomanero sono alquanto limitate.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI:
Conservazione e valorizzazione del peculiare affaccio su via Mazzini (fab. 8a,8b,9,10 e zoccolo sottostante) e del necessario spazio verde antistante sui due lati di via Monte Rosa.
Sul fronte di via Borgomanero:
- CORTILE A**:** mantenimento delle facciate già recuperate ed in particolare della cappelletta sul fab. 1
- CORTILE B: risanamento conservativo del corpo di collegamento, con androne (fab. 12), e del complesso dei rustici 13,14,15
- CORTILE C**:** riordino del complesso artigianale fab. 29 e pertinenze, al fine di armonizzarlo con il contesto e valorizzare gli adiacenti rustici.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
Recupero e riordino di tutti i fabbricati degradati, anche attraverso Piani Attuativi, soprattutto per il cortile B
Trasferimento di parti delle autorimesse in area attigua a Nord.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto, tranne che per i fab. 32 e 33, la cui ristrutturazione è consentita solo con un progetto organico che preveda l'allineamento lungo il confine Est con copertura in laterizio e contestuale riqualificazione delle facciate del fab. 29

- E' ammessa la ricostruzione in loco del fab Cat. III,4: 7.

- CORTILE A: qualora il completo recupero abitativo del cortile determini un maggior fabbisogno di posti auto sono consentiti, tramite Piano Attuativo, il recupero residenziale al piano primo e la realizzazione di autorimesse a piano terra dei fab. 2,10 e 9 (con raddoppio di quest'ultimo), nonché l'ampliamento nella sagoma indicata sull'elaborato PR 3.3 per il fab. 2 a condizione che siano demoliti i fab 3,4; il recupero del corpo 2 può essere unificato con l'adiacente fab. 21 del cortile B.
- CORTILE B: è consentito il recupero ai fini abitativi del complesso dei rustici: 13,14,15,16a, nonché del piano primo del fab. 21 e la realizzazione di autorimesse ai piani terra dei fab. 16,21,14 (lato Nord) schiera.
- CORTILE C: è consentita la realizzazione di autorimesse nei fab 26,27,28,30,31

AREE DI ANTICA FORMAZIONE:ARBORA **REPARTO 2.2**

TOPONOMASTICA: via Borgomanero, via Mazzini

Le eventuali nuove autorimesse devono essere realizzate con copertura a falde in laterizio, paramenti in laterizio o intonaco e portoni in legno; le autorimesse ricavate dai piani terra dei fabbricati esistenti devono avere portoni in legno.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: nessuna.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: MONTECCHIO **REPARTO 3.1**

TOPONOMASTICA: località Montecchio

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Nucleo rurale, posto alle pendici orientali del modesto rilievo Mutaio, situato nel terrazzamento pianeggiante tra la Meja e la dorsale boscata di San Quirico Le aggregazioni degli elementi seriali sono caratterizzate dalla disposizione in parallelo, con portici passanti e scarsi fenomeni di chiusura sulle testate dei cortili. Il sistema insediativo risulta stratificato nel tempo, con densificazioni ed estensioni più recenti verso Sud e verso Nord Ovest (cascina Amato).
Lo stato di conservazione dei fabbricati è mediamente scarso con significativi recuperi in corso di attuazione, accanto a situazioni di grave degrado.

PROFILO PAESAGGISTICO: Buoni rapporti di visibilità reciproca con gli spazi aperti verso le colline da San Quirico a Sud e verso il motto Mutaio.

FINALITA' URBANISTICHE:
- AFFACCI PRINCIPALI:
Conservazione e valorizzazione degli affacci lungo la viabilità interna, passante attraverso i volti; alleggerimento del fronte Est del Cortile B.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
Recupero e riordino di tutti i fabbricati degradati, anche attraverso Piani Attuativi.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto tranne che per i fab 14,15a,15b,16,17a,17,35,36.

- E' ammessa la ricostruzione in loco dei fabbricati Cat. III,4: 21,29,53,55,58.

- Pertinenze e Accessori ammessi sui margini dei Cortili, come indicato nella tav PR 3.3.

- CORTILE B: è consentito il recupero ai fini abitativi del complesso dei rustici: 6,9,10,11a,11b; si suggerisce il proseguimento ad Est delle sagoma dell'edificio principale e la Demolizione e Ricostruzione di pertinenze più basse lungo il nuovo allineamento indicato al margine Nord del Cortile sull'elaborato PR 3.3; è ammessa la realizzazione di autorimesse ai piani terra anche dei fab. 7,8 purché abbiano portoni in legno.
- CORTILE C: è consentita la demolizione dei rustici 14,15a,15b,16,17a,17, tramite Piano Attuativo con traslazione all'angolo Nord Est sia in proseguimento della schiera principale sia ortogonalmente in testata al cortile.
- CORTILE F: è consentita la realizzazione di autorimesse la Piano Terra dei fab. 38a e 39b
- CORTILE H: occorre riordinare le pertinenze con opportuni accorpamenti.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: MONTECCHIO **REPARTO 3.1**

TOPONOMASTICA: località Montecchio

VINCOLI

Beni culturali ambientali:
Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: l'intero nucleo esclusi i fab 52,53,54,55,56,57,58.
Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

ART 19 SCHEDE DI REPARTO

AREE DI ANTICA FORMAZIONE: CASCINA CRISTOFINA **REPARTO 4.1**

TOPONOMASTICA: : via Cascina Cristofina

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE SINTETICA: Nucleo rurale, isolato sul terrazzamento a Est della Meja, costituito da un cascinale a corte di impianto unitario e simmetrico, con successive integrazioni e alterazioni. Lo stato di conservazione dei fabbricati è mediamente buono con significativi recuperi più o meno congruenti, accanto a situazioni di degrado e dissonanza.

PROFILO PAESAGGISTICO: Buoni rapporti di visibilità reciproca tra i fronti esterni e gli spazi aperti in tutte le direzioni.

FINALITA' URBANISTICHE:

- AFFACCI PRINCIPALI: Conservazione e valorizzazione degli affacci a Est e a Nord, al livello consolidato lungo la via Cristofina; mitigazione di alcuni elementi dissonanti quali la recinzione del fab 1,2a.
- ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:
    - recupero e riordino di tutti i fabbricati degradati.
    - rilocalizzazione in altri rustici oppure all'esterno della corte delle funzioni accessorie esplicate dai fab 13,18 e 19, per ricostituire l'unitarietà visiva dello spazio interno.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto tranne che per i fab 13,18,19, la cui Ricostruzione può avvenire nelle aree agricole esterne alla corte.

VINCOLI

Beni culturali ambientali:

Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.:intera corte escluso fab 20.

Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto.

Art. 20 - AREE DI IMPIANTO TRADIZIONALE (A.I.T.)

Il P.R.G. classifica quali AIT le aggregazioni di origine rurale, costituite in parte da fabbricati tradizionali ed in parte da insediamenti destinati completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, uni-bifamiliari, con presenza di alcune attività artigianali.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 8 o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzioni non nocive o moleste a giudizio della competente autorità
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, RU, MD, AMP, SOP, PER, NC, ACC, SCOP, URB, CAB

parametri:

- Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = 9,50 m. o pari a maggiore preesistente
- Sul = pari all'esistente con un incremento massimo di:
  - + 30% per edifici fino a 120 m² di Sul (per gli edifici aventi Sul fino a 120 m² è consentito comunque un incremento di Sul “una tantum” (indipendentemente dal limite calcolato in percentuale) fino a 30 m² per ogni edificio preesistente
  - + 20% per edifici superiori a 120 m² e fino a 250 m² di Sul
  - +10% per edifici superiori a 250 m² di Sul
  - in tutti i casi il valore massimo assoluto ammissibile di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 m² per ogni edificio
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5.00 o pari a minore distanza preesistente

disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo REA, REB, RIC, RU, AMP, SOP dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Per i fabbricati riconoscibili nelle categorie:
II.1 – EDIFICI SERIALI ANTICHI O TRADIZIONALI
II.2 – PERTINENZE ANTICHE O TRADIZIONALI
II.3 – EDIFICI A SCHIERA ISOLATI
II.4 – PERTINENZE TRADIZIONALI CON STRUTTURA RILEVANTE
di cui all'art. 19, in analogia alle aree di Antica Formazione gli interventi di recupero ed ampliamento devono comunque rispettare la tipologia tradizionale e attenersi alle soluzioni formali del fabbricato preesistente, integrate con i suggerimenti derivanti dal Repertorio Elaborato 3.7 e dalla Guida grafica Elaborato 3.8.

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, accessorie e pertinenziali della funzione residenziale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" (senza calcolo di Sul e Rc) di manufatti ed edifici, con funzione di pertinenze e costruzione accessoria, secondo i seguenti tipi e valori:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie utile netta massima di 25 m² cadauna ed altezza massima di m. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- 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 m² 15 ed altezza massima di m. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda 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% della Sul preesistente (senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale).

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dalle presenti norme, ovvero le distanze previste dal Codice Civile, con la precisazione che la costruzione a norma di Codice Civile potrà avvenire solo in presenza di convenzionamento tra i confinanti.

Le richieste di incremento della Sul dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G. non si sia già utilizzato un analogo incremento in ampliamento e/o sopraelevazione. Sarà permesso un nuovo

incremento della Sul pari alla differenza tra quello previsto dal presente P.R.G. e quello già utilizzato in precedenza.

TITOLO 5 – VINCOLI

Art. 21 - 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, RC2, DEM, RIC, MD, REA, REB; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto salvo le deroghe previste nello specifico articolo “strade e infrastrutture per la circolazione”.

Sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a m. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00 ***nel rispetto delle normative di settore vigenti e dei contenuti della D.G.R. n. 57-14407 del 20 dicembre 2004.***

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

B - Aree cimiteriali:

Il P.R.G. individua il perimetro del vincolo ex art. 27 della L.R. 56/77.

All'interno della fascia di rispetto è consentito:

- la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;
- interventi di recupero ovvero funzionali all’utilizzo per gli edifici esistenti, fino all’ampliamento entro il limite di incremento del 10% della Sul e gli interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA, REB e MD.

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

Si richiamano i disposti della Legge 166 del 2.8.2002, con particolare riguardo alle disposizioni relative all’art. 28 che limita ad interventi pubblici o

quanto meno di rilevanza pubblica la possibilità della deroga, così come stabilito nella sentenza n. 65 della Corte di Cassazione del 13.01.2009.

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 indicata sugli elaborati grafici; gli edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DEM, RIC, oppure di tipo AMP e SOP a seguito dell'adozione di idonei accorgimenti, quali copertura degli impianti, 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 – Immobili assoggettati alla disciplina del D.Lgs. 42/2004:

I beni individuati ai sensi dell’art. 10.

I beni soggetti a tutela individuati ai sensi dell’art. 157.

I beni tutelati per legge individuati ai sensi dell’art. 142.

Per quanto riguarda la fascia dei territori contermini ai torrenti e corsi d'acqua, la delimitazione deve essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di dichiarazione sottoscritta da parte del titolare di richiesta di permesso di costruire.

L'individuazione delle aree classificate come "territori coperti da foreste e da boschi" avviene mediante l'apposita cartografia delle aree boscate allegate al P.R.G., alla quale corrisponde una specifica norma.

E – Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n° 3267/1923:

Sulle tavole di P.R.G. è riprodotto il limite del vincolo idrogeologico determinato con R.D. n° 3267 del 1923.

Le aree incluse entro tale perimetrazione osservano le relative norme procedurali per il rilascio dei titoli abilitativi per l’esecuzione di opere di trasformazione del territorio.

Art. 22 - AREE BOSCATE

Il P.R.G. individua le aree boscate, localizzate in riferimento a quanto risultante dalle verifiche effettuate attraverso un apposito studio agronomico-forestale.

- aree boscate assoggettate alle limitazioni di cui all'art. 30, 5° comma della L.R. 56/1977 ***e dalla L.R. 4 del 10.2.2009****;*
- aree boscate assoggettate alle procedure di cui al Titolo II del *D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.*

Sulle tavole di P.R.G. sono individuate le aree boscate con carattere ricognitivo. Si precisa che laddove esiste la sovrapposizione della classificazione di area boscata con quella di destinazione d'uso urbanistica specifica del suolo si applicano i riferimenti normativi di tale destinazione urbanistica, fermo restando il vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Per quanto riguarda le aree classificate boscate, si precisa che:

a) gli interventi su tali superfici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle normative statali, regionali, provinciali e comunali vigenti ed essere autorizzati dalle autorità competenti;

b) è necessario che eventuali interventi su tali superfici (esclusi quelli selvicolturali, comunque soggetti a specifica normativa) siano realizzati sulla base di specifici progetti che prevedano:
   - accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza;
   - valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori.

Nelle aree di cui al presente articolo, fatti salvi i divieti di cui all'art. 30 della L.R. 56/1977 e le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono ammessi gli interventi seguenti:

1) gli interventi consentiti in base alla concomitante classificazione delle destinazioni d'uso delle aree riportate sulle tavole di P.R.G., precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

2) le opere previste dal Piano Territoriale o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad

impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;

3) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, con larghezza massima della carreggiata (banchina e canaletta incluse) di m. 4 regolamentate e segnalate ai sensi delle norme vigenti; esse possono consentire lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, il transito dei mezzi antincendio, la fruibilità (non motorizzata) a fini ricreativi;

4) i percorsi interdetti al passaggio di veicoli a motore, opportunamente regolamentati e segnalati, con l'avvertenza che nella progettazione di tali percorsi dovrà essere data priorità al recupero della viabilità esistente ed alla realizzazione di percorsi ad uso misto (con finalità di servizio per le attività forestali e di fruizione pubblica), nel rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona; la viabilità dovrà avere densità limitata, rapportata alle effettive esigenze;

5) la manutenzione ed il recupero dei manufatti di interesse storico e architettonico (quali cappelle, sentieri selciati, muri in pietra a secco, terrazzamenti, ecc.);

6) il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti (anche con cambio di destinazione d'uso) mediante interventi regolamentati dall'apposito articolo delle N.T.A. (aree agricole);

7) l'esercizio di attività colturali agricole – zootecniche.

Art. 23 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE

Il P.R.G. classifica quali aree di interesse paesistico-ambientale le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico, eventualmente comprendenti i relativi edifici e manufatti.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

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

destinazioni d'uso non ammesse:

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

tipi di intervento:

- quelli previsti perla specifica destinazione d'uso del suolo

parametri:

- quelli previsti perla specifica destinazione d'uso del suolo;
- nel caso di modificazione di destinazione d'uso devono essere rispettati gli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

disposizioni particolari:

In presenza di edifici e manufatti di carattere storico-documentario o di valore architettonico gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi.

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

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

I progetti di intervento su edifici e manufatti e sulle aree devono riportare il parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, sede decentrata-provinciale.

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 valorizzazione del contesto paesaggistico.

Non sono consentite alterazioni consistenti della modellazioni e della morfologia delle aree, anche in occasione dell'inserimento di manufatti ed attrezzature.

Art. 24 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO

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

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

Nel caso di interventi attuati sul territorio, in base alle previsioni del P.R.G., per quanto concerne la ristrutturazione edilizia completa di edifici, la ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione di edifici devono essere previsti; in ogni caso gli scarichi di tipo civile dovranno essere allacciati alla rete fognaria, salvo casi di comprovata impossibilità; gli scarichi da attività produttive dovranno essere autorizzati in base alla normativa vigente:

- interventi di separazione dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere), o predisposizione della separazione al fine di consentirne il futuro collettamento ad una rete separata

- appositi spazi privati, interni agli edifici e/o localizzati nell'area di intervento, predisposti per la raccolta differenziata dei rifiuti

- misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente

- formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni, secondo valutazioni degli organi competenti.

Il piano promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso delle fonti energetiche rinnovabili. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre adeguamenti al regolamento per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e a dettagliare, attraverso il Regolamento edilizio, i criteri e le tecniche e le tecnologie volte al risparmio energetico e l'utilizzazione di materiali da costruzione classificati e/o certificati come ecologici, per la permeabilizzazione di superfici esistenti impermeabilizzate.

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

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

- abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non autorizzati per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;

- nel caso di tagli boschivi autorizzati le relative compensazioni dovranno essere eseguite con specie autoctone di provenienza locale; gli abbattimenti di vegetazione dovranno essere preceduti da verifiche sull'assenza di inidificazione dell'avifauna nel corso della stagione riproduttiva;

- provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati;

- creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;

- restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;

- eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;

- nel caso di utilizzazione di terreno proveniente da altri siti per interventi di recupero ambientale deve essere verificata l'assenza di propaguli che possono far vegetare specie alloctone;

- formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;

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

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

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

In tutti i progetti presentati, le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie ed anche, se richiesto, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo,

devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

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

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

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

La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ai sensi delle norme e leggi vigenti, è esclusa dal computo della Sul.

La realizzazione di serre solari nelle aree di antica formazione è ammessa esclusivamente se prevista da S.U.E.

Approvvigionamento e risparmio idrico: le reti (pubbliche e private) dovranno essere realizzate in conformità con i principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi sanciti dalla normativa vigente in materia (Legge 05/01/94 n.36; D.lgs 11/05/99 n.152). Ogni intervento di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione generale o ampliamento di un edificio esistente, dovrà tendere all’adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.
All’interno degli interventi previsti nelle zone di trasformazione, la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con l’utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili (es. acque piovane, acque di scarico opportunamente trattate, ecc.), potrà essere incentivata dall’Amministrazione Comunale.

La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere orientata alla prevenzione e contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l’utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché alla lotta all’inquinamento luminoso. Al tal fine nella predisposizione degli impianti si dovranno rispettare le finalità della LR 24 marzo 2000, n.31 ed essere conformi alla norma UNI n. 10819 del 16/07/98 per la limitazione della dispersione verso l’alto del flusso luminoso.

TITOLO 6 – NORME SPECIALI

Art. 25 - NORME PREMIALI E PEREQUATIVE

Negli articoli seguenti sono indicate le norme di tipo premiale e di carattere perequativo previste dal P.R.G.

Laddove la loro applicazione comporta un incremento della S.u.l. edificabile nelle A.C.R., è ammessa la contemporanea utilizzazione delle norme che consentono tale incremento.

L'incremento massimo complessivo ammissibile è quello indicato all'art. 12 delle NTA.

Art. 26 - NORME DI INCENTIVAZIONE AL RECUPERO EDILIZIO NELLE AREE DI ANTICA FORMAZIONE (TRASLAZIONE DEI DIRITTI DI EDIFICAZIONE)

Secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle presenti NTA in merito agli interventi nelle aree di antica formazione, è previsto un modello di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio attraverso le seguenti norme premiali.

Nei casi indicati dal P.R.G., nelle aree di antica formazione gli interventi di recupero producono "diritti di edificazione" nella seguente misura: a 1,00 m² di Sul riguardante l'intervento di recupero edilizio corrisponde 0,50 m² di Sul edificabile da utilizzare nelle A.C.R., secondo i limiti indicati nell'art. 12 delle NTA per i parametri Ut e Uf.

Nei casi indicati all'art. 19 e all'elaborato grafico PR3.3. è consentito il trasferimento dei "diritti di edificazione" nelle A.C.R. in misura pari ai volumi demoliti nelle aree di antica formazione.

Tale "diritto di edificazione" viene registrato a favore del soggetto attuatore dell'intervento di recupero che potrà utilizzarlo direttamente (ad incremento della Sul relativa ad un intervento di tipo NC in A.C.R.), ovvero trasferirlo ad altri soggetti titolari di intervento di NC in A.R.C.

L'utilizzazione dei "diritti di edificazione" viene registrata dal Comune di Bogogno a seguito di convenzione sottoscritta da parte del soggetto titolare del diritto e del soggetto utilizzatore.

Art. 27 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Nelle aree individuate dal P.R.G. quali "aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)" sono consentiti incrementi della Sul risultante dall'applicazione degli specifici parametri indicati all'art. 12 delle N.T.A. nei casi e alle condizioni sotto elencate.

La Sul realizzabile può essere incrementata del 10% (e nei limiti dei parametri Ut e Uf) in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti all'interno del perimetro dell'area di intervento) ***fino ad un max di 0,8 mc/mq***.

Per quanto concerne tale di incremento della Sul desunto dalla cessione di aree destinate dal P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti nell'area di intervento) valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0,10 m^2/m^2, utilizzabile esclusivamente ad incremento della edificabilità nelle aree A.C.R.

- l'utilizzazione del suddetto indice teorico è subordinata al trasferimento delle aree di uso pubblico al Comune in misura corrispondente alla superficie utilizzata per l'applicazione del parametro *0,02* m^2/m^2

- in alternativa al trasferimento diretto delle aree è facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare la loro monetizzazione da determinare in base ai valori stabiliti dalla normativa e dalla legislazione vigente per l'acquisizione di aree destinate ad uso pubblico; ***il valore di tale monetizzazione dovrà essere utilizzato per l'acquisizione / realizzazione delle aree a standard individuate nel P.R.G.C.***

- sia nel caso di trasferimento delle aree, sia nel caso della equivalente monetizzazione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettazione o di rifiuto.

In tutti i casi di applicazione del metodo della perequazione è obbligatoria la sottoscrizione di un'apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale; tale convenzione fa parte degli elaborati prodotti per l'ottenimento del titolo abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi.

Art. 28 - CESSIONE DI QUOTA DI PLUSVALENZA

Nelle "aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)" soggette a procedura di S.U.E. è prevista, in forma perequativa, la cessione di una quota della plusvalenza derivante dall'intervento di trasformazione del suolo.

La modalità per la determinazione del calcolo della plusvalenza e per l'applicazione della relativa procedura di trasferimento al Comune, saranno determinate con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale.

Il trasferimento della quota di plusvalenza sarà oggetto di specifica convenzione sottoscritta da parte dei soggetti aventi titolo all'attuazione degli interventi e del Comune, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

Art. 29 - NORME DI INCENTIVAZIONE ALL'INDIRIZZO ECOLOGICO DEGLI INTERVENTI

Nelle aree individuate dal P.R.G. quali "aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)" è consentito l'incremento della Sul a seguito dell'applicazione di provvedimenti utili alla caratterizzazione ecologica delle costruzioni.

Tale incremento è consentito nella misura del 10% della Sul derivante dall'applicazione degli indici previsti dall'art. 12 delle NTA.

L'incremento del 10% della Sul è applicabile agli interventi edilizi che presentano le seguenti caratteristiche per gli aspetti ecologici:

- provvedimenti per la riduzione del consumo di acqua potabile attraverso il recupero e il riutilizzo di acque meteoriche e/o riciclate;
- utilizzazione di impianti con impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- separazione dei reflui;
- formazione di superfici permeabili;
- predisposizione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- isolamentio dell'involucro con coefficienti superiori ai minimi di legge.

Per la verifica delle caratteristiche dei provvedimenti ecologici e per l'applicazione del corrispondente incremento della Sul dovrà essere predisposto un apposito regolamento comunale.

Art. 30 - 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 per i quali, alla data di adozione delle presenti Norme, è stato rilasciato permesso di costruire o risultino soggetti a S.U.E. (vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale) osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.

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

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

TITOLO 7 – NORME DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Art. 31 - PREMESSA

Il presente capitolo contiene le norme di attuazione di carattere geologico (N.T.A.G.) che diventano parte delle N.T.A. generali di P.R.G. sotto il profilo urbanistico.

Queste norme trovano rappresentazione grafica per aree di applicazione nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tav. 07).

(Tav.08 e Tav. PR4) In caso di difficoltà di lettura dell'individuazione delle classi di pericolosità geologica, si rimanda all'Elab. 10-Norme di attuazione geologico-tecniche (NTAG).

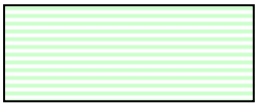
Per le aree interessate da fenomeni di dissesto idraulico si applicano i disposti dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del P.A.I. In particolare per i nuovi insediamenti ricadenti in aree Em (pericolosità medio moderata) e per le infrastrutture lineari, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, ricadenti anch'esse in aree in dissesto, occorre la redazione di uno studio di compatibilità degli interventi stessi con lo stato di dissesto esistente, valicato dall'autorità competente.

All'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vige il vincolo dell'inedificabilità.

Art. 32 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AI SENSI DELLA C.P.G.R. 7/LAP

Il territorio del Comune di Bogogno è suddiviso nelle seguenti classi di pericolosità geomorfologica.

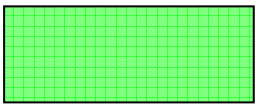
Gli interventi di modificazione del suolo sul territorio comunale, quale che sia la collocazione rispetto alle classi di pericolosità geomorfologica, sono comunque subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del P.R.G. ed alle direttive del D.M. 11 marzo 1988 e successive aggiunte e modificazioni.



CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica o idrologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistico - edilizie.

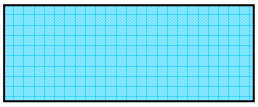
Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Em
Fenomeni di dissesto: assenti
Caratteristiche geotecniche substrato: da buone ad ottime



CLASSE IIa

Zone di versante con acclività da medio-bassa a media in cui il substrato è a tratti affiorante, oppure è ricoperto da depositi superficiali talora anche di significativo spessore, in cui le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche risultano compatibili con l'acclività.

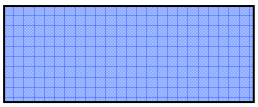
Porzioni di territorio dove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.
Posizione rispetto alle fasce di esondazione : esterna fascia Em
Fenomeni di dissesto: assenti
Caratteristiche geotecniche substrato: generalmente buone



CLASSE IIb

Zone di versante con acclività da media a medio-elevata con modesta copertura eluvio-colluviale e morenica e zone di versante con acclività elevata, substrato roccioso affiorante o subaffiorante, con caratteristiche geotecniche o geomeccaniche non semore ottimali rispetto all'acclività e spesso con presenza di opere di sostegno o di regimazione delle acque ruscellanti non sempre sufficientemente dimensionate.

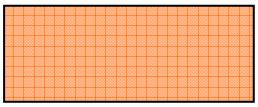
Porzioni di territorio dove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica superabili con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.
Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Em
Fenomeni di dissesto: assenti o non attivi
Caratteristiche geotecniche substrato: varie



CLASSE IIc

Zone subpianeggianti o depresse caratterizzate da terreni di copertura le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti con eventuale presenza di falda periodicamente superficiale o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione.

Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Em
Fenomeni di dissesto: assenti o non attivi
Caratteristiche geotecniche substrato: varie



CLASSE IId

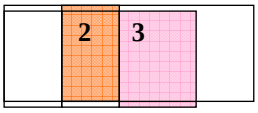
Porzioni di territorio con problemi di periodico allagamento a bassa battente d'acqua e bassa o nulla energia.

Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Eb, interna fascia Em
Fenomeni di dissesto: assenti o non attivi
Caratteristiche geotecniche substrato: varie

CLASSE IIIa

Porzioni di territorio non edificate, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'art. 31 della L. R. 56/77

Posizione rispetto alle fasce di esondazione: interna fascia Eb/Ee
Fenomeni di dissesto: assenti, stabilizzati, quiescenti o attivi
Caratteristiche geotecniche substrato: varie



CLASSE IIIb

Zone edificate potenzialmente soggette a dinamica idraulica o gravitativa a pericolosità media.

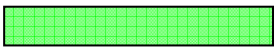
Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che rendono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Art. 33 - DEFINIZIONE DEL LIVELLO DI RISCHIO

CLASSE I

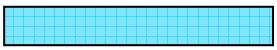
Zone a pericolosità nulla:

- Aree con morfologia favorevole, subpianeggiante e non depressa.
- Buon drenaggio delle acque
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da buone a ottime.
- Zone non esondabili neppure per eventi di piena catastrofica

CLASSE IIa 

Zone a ridotta pericolosità

- Aree con morfologia di versante ad acclività medio-bassa
- In genere buon drenaggio delle acque con caratteri di moto laminare sulle superfici
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da discrete a buone.
- Zone esondabili per eventi catastrofici da tiranti idraulici modesti con altezze d'acqua massime di qualche decimetro e caratteristiche quasi-statiche.

CLASSE IIb 

Zone a moderata pericolosità

Il ridotto livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

- Deflussi talora elevati ma laminari delle acque di scorrimento superficiale
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli o accettabili ma talora disomogenee e da verficare puntualmente.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da sufficienti a discrete.
- Zone esondabili per eventi eccezionali da tiranti idraulici contenuti con altezze d'acqua massime di alcuni decimetri e caratteristiche quasi-statiche a bassa energia (equivalenti Fasce C dei corsi d'acqua)

CLASSE IIc

Zone a pericolosità media

Il livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli o accettabili ma talora disomogenee e da verficare puntualmente.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione scadenti.
- Falda periodicamente superficiale e difficoltà di drenaggio in locali aree di drepessione.

CLASSE IId

Zone a pericolosità elevata

Il livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

- Periodico allagamento a bassa battente d'acqua

CLASSE IIIa

Zone a medio - elevata pericolosità

Porzioni di territorio non edificate, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee all'utilizzo edilizio.

- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto quiescenti od attivi.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque
- Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti (Tr < 200 anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

CLASSE IIIb

Zone a medio - elevata pericolosità

Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che rendono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque

Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti (Tr < 200 anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

Art. 34 - INTERVENTI AMMISSIBILI IN CIASCUNA CLASSE

CLASSE I

Nessuna limitazione alla propensione urbanistica. Sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e compatibili con quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

CLASSE IIa

Nessuna limitazione alla propensione urbanistica. Sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e compatibili con quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

CLASSE IIb

Nessuna limitazione alla propensione urbanistica. Sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e compatibili con quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

CLASSE IIc

Sono vietati i piani interrati abitabili, ovvero con piano di calpestio posto a quote inferiori al livello del piano campagna attuale.

I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili.

Sono ammessi i locali seminterrati non abitabili, ovvero non di fruizione continua, con piano d'imposta non inferiore a (-) 1.5 m. dal piano campagna attuale.

CLASSE IId

Aree Em

Sono vietati i piani interrati, ovvero con piano di calpestio posto a quote inferiori al livello del piano campagna attuale.

I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili.

CLASSE IIIa

Fasce A e B

Per le aree inserite nelle fasce fluviali A e B del P.A.I. (Tav 06 - 07) valgono le norme di attuazione dello stesso di cui al Titolo II – Parte II – art. 39 commi 3 e 4.

Fascia A

Interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (senza aumenti di superficie o volume) e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Fascia B

Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e volume, non superiori a quelli potenzialemente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di quest'ultimi.

Interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Interventi non edificatori delle tipologie di cui al rispettivo punto dell'art. G2 – norme complementari

Nelle restanti parti di territorio sono ammissibili i seguenti interventi :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume
- Mutamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico insediativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia (anche comportanti sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e volume) non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di quest'ultimi.
- Interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto
- Interventi non edificatori quali opere di superficie e/o complementari, recinzioni di tipo aperto od alberato, strade etc.
- La modificazione dei suoli purchè avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica)
- Opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (art. 31 L.R. 56/77)
- Interventi di mitigazione del rischio idraulico quali rilevati arginali, canali di deflusso, opere e manufatti legati alla rete idrografica minore irrigua, previa autorizzazione dell'Autorità competente.

Sono vietati i seguenti interventi:

- Nuove edificazioni.
- Interventi comportanti la modifica generalizzata dell'assetto geomorfologico originario. E fatta salva l'applicazione della L.R. 69/77 s.m.i. in ottemperanza ai criteri di cui alla L.R. 40/98 s.m.i.

CLASSE IIIb

Sottoclasse IIIb2

Interventi in ASSENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente:

Aree Eb

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti
- Sono consentiti interventi di ampliamento per adeguamenti di legge ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc.
- Sono consentiti gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti senza mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo
- Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico insediativo

Oltre a quanto previsto per le aree precedenti :

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume a livello del piano campagna (quest'ultima per aree soggette a possibile inondazione)
- Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con contenuti aumenti di volume, purchè realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche della acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo – aree inondabili) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21, in assenza di creazione di nuova unità immobiliare
- Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc. oppure mediante contenuti incrementi volumetrici a quote a partire dal piano primo
- E' vietata la realizzazione ed il recupero di i piani interrati ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale
- I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno essere ubicati a quote superiori uguali o superiori a 0.5 m. dai rispettivi piani stradali e piani campagna naturali
- Sono ammesse strutture minori di servizio (ad uso non abitativo) quali garages, deposito attrezzi etc.

Interventi in PRESENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente (opere realizzate e collaudate):

A seguito della realizzazione e del collaudo e/o verifica di funzionalità degli interventi di sistemazione e di messa in sicurezza, le norme di tale classe, che non verrà comunque declassata, risulteranno equiparate a quella di classe IId, cui si farà dunque riferimento.

In conformità al verbale della riunione del gruppo interdisciplinare n° 2/2005/19.16/2005 del 29.03.2007, punto 1-e) si ritiene che le opere finalizzate alla realizzazione della nuova strada e le opere di rimozione del riporto di terra in sponda sinistra Meja, sono da considerarsi quali opere di mitigazione della pericolosità idrogeologica presente. Pertanto le aree inserite in classe IIIb2 potranno risultare idonee all'attuazione di nuove edificazioni, ampliamenti e /o completamenti.

Sottoclasse IIIb3

Interventi in ASSENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente:

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume
- Sono consentite modificazioni ed ampliamenti non significativi, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche della acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21 in assenza di creazione di nuova unità immobiliare
- Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc.
- E' ammesso recuperare le volumetrie esistenti, purchè chiuse su tre lati, senza cambio di destinazione d'uso
- E' ammessa la realizzazione di strutture minori di servizio (ad uso non abitativo) quali box, ricovero attrezzi etc.
- Non sono ammesse nuove edificazioni
- E' vietata la realizzazione ed il recupero di piani interrati, ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale, a qualunque scopo adibiti

Interventi in PRESENZA delle opere di minimizzazione del rischio esistente (opere realizzate e collaudate):

- Sono possibili interventi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Sono quindi da escludersi nuove unità abitative.
- Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a partire dal piano primo

- E’ vietata la realizzazione ed il recupero di piani interrati, ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale, a qualunque scopo adibiti
- E’ consentita la realizzazione di strutture di servizio , ad uso non abitativo, quali la realizzazione di garages, tettoie, deposito attrezzi etc.

Art. 35 - INDAGINI PREVENTIVE

Ai fini dell'utilizzazione urbanistica del territorio sono richieste, per ciascuna classe, le seguenti indagini preventive:

CLASSE I:

Relazione geologico-tecnica, comprendente l'indicazione della profondità della falda superficiale e le caratteristiche delle fondazioni sulla base di pozzetti esplorativi, con eventuali approfondimenti specifici a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine.

CLASSE IIb:

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea, con eventuali verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua. Pozzetti esplorativi spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda. Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base. Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 50 anni.

Classe IIa/c/d:

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea estesa ad un intorno significativo, con verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, relazione anche idrologica ed idraulica. Pozzetti esplorativi e/o prove penetrometriche e/o perforazioni di sondaggio, spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda. Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base. Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 100 anni.

Classe IIIa:

Aree attualmente inidonee a nuovi insediamenti.

Qualsiasi intervento in questa classe, compresi cambiamenti ambientali e di uso del suolo generalizzati e sostanziali, ancorché non edificatori, presuppone studi idrologici, idrogeologici geotecnici ed idraulici di base su larga scala.

Classe IIIb:

Aree in cui sono possibili, allo stato attuale, unicamente interventi di riassetto che non incrementino il carico antropico. Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito di attuazione di interventi di riassetto di carattere o controllo pubblico, che eliminino o minimizzino il livello di pericolosità esistente (solo per aree nella sottoclasse IIIb3).

Nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

Art. 36 - DISTANZE DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA FASCIATI DAL P.A.I.

Torrente Terdoppio

Le fasce di rispetto del Torrente Terdoppio sono disciplinate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

In specifico :

Fascia A – fascia di deflusso della piena (80 % Q di Tr 200 anni)

Interventi vietati :

a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);

c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);

d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;

e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;

f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Interventi consentiti:

a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m^3 annui;

e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;

j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Interventi edificatori ammessi (art. 39 comma 4)

a) Le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Fascia B – fascia di esondazione (Tr 200 anni)

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizìoni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturalì e ambientali. (art. 30)

Interventi vietati :

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbario 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Interventi consentiti (oltre a quanto ammesso in fascia A):

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

Interventi edificatori ammessi (art. 39 comma 4)

a) Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento (Q - Tr 200 anni), previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

b) Interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno od in presenza di copertura assicurativa.

Interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

<u>Fascia c – fascia di esondazione (Tr 500 anni)</u>

A norma dell'art. 31 comma 4 – Titolo II – Parte I – Norme di attuazione PAI, l'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita dalla Carta di Sintesi, Tav. 07.

Art. 37 - DISTANZE DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA NATURALI, CANALI E CAVI ARTIFICIALI

Si prescrivono le seguenti distanze (in parte riprese dall'art. 29 della L.R. 56/77). Tali fasce risultano ascritte alla classe IIIa della "Carta di Sintesi".

L'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita dalla Carta di Sintesi Tav. 08.

- Corsi d'acqua pubblici – Elenco acque pubbliche R.D. 1775/1933

Torrenti Terdoppio, Meja, Lirone

E' prescritta una fascia di rispetto di m. 25 dal limite superiore di ciascuna sponda in conformità a quanto previsto dall'art. 29 comma b) della L.R. 56/77 s.m.i..

Di tale fascia la porzione interna di larghezza pari a m. 10 risulta di inedificabilità assoluta a norma del R.D.523/1904. Per il Torrente Terdoppio a tali fasce si aggiungono quelle del P.A.I.

- Corsi d'acqua demaniali (doppia riga continua su cartografia Catastale)

Per i seguenti corsi d'acqua:

- Rio Riale – Rio Oriale (Parte) – Rio del Vicolo Valle (Parte) – Rio privo di toponimo (C.na Del Conte) è prescritta una distanza di rispetto di m. 10 metri a norma del art. 96 - R.D.523/1904 così differenziata :

  La porzione interna (a partire dalla sponda con larghezza 4 m.) risulta di inedificabilità assoluta (divieto di modificazione morfologica).

  La porzione esterna alla precedente (da 4 m. dalla sponda sino a 10 m. dalla stessa) risulta di tutela parziale ovvero sono vietate le edificazioni ma sono ammesse opere di superficie e/o complementari quali recinzioni di tipo aperto od alberato, strade ed in generale interventi che non interagiscano negativamente con la dinamica del corso d'acqua.

  I tratti soggetti alla presente disciplina sono indicati sulla Tav. 03 – Carta della rete idrografica

- Rii e canali privati: (riga tratteggiata su cartografia Catastale)

  Per i seguenti corsi d'acqua: F.so Oriale, F.so la Mejetta, Vergaglione, Rio del Vicolo Valle è prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m. 5 da ciascun limite superiore di sponda.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali:

a) Le fasce di rispetto descritte si applicano anche ai tratti intubati

b) Sono vietate tutte le intubazioni (creazioni di sezioni chiuse) sulla rete idrografica ad eccezione dei tratti necessari per gli accessi (larghezza massima 8 m.)

c) Tutte le fasce di rispetto citate sono da ritenersi ascritte alla classe III, anche qualora non evidenziate in cartografia.

Art. 38 - DISTANZE DI RISPETTO DA POZZI IDROPOTABILI

Dai pozzi idropotabili comunali, sede di prelievo del relativo acquedotto, sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.Lgs 152/99 e D.P.R. 258/2000 ***e D.Lgs. n. 152/2006***. L'ubicazione di tali captazioni è indicata sulle tavole urbanistiche di P.R.G.C.

- Area di tutela assoluta (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc…)

- Area di rispetto (art. 6), interna al cerchio di raggio 200 m. dal pozzo. In tale zona sono vietate le seguenti attività:

a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati

b) Accumulo di concimi organici

c) Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade

d) Aree cimiteriali

e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti

f) Apertura di cave e pozzi

g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate

h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive

i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli

j) Impianti di trattamento rifiuti

k) Pascolo e stazzo bestiame

l) Pozzi perdenti, fognature e collegamenti fognari non a tenuta stagna.

Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate ricollocate al di fuori di tale area di rispetto.

In area di raggio 200 m. dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile.

Le norme sopra riportate sono vigenti finché la captazione permane in attività.

Le distanze previste dalle fasce di rispetto sopra indicate potranno essere variate e talora ridotte in seguito ad opportuna richiesta dell'Amministrazione Comunale, supportata da idoneo studio idrogeologico, come previsto dall'art. 9 lett. F del citato D.P.R. e dalla D.G.R. 102-45194 del 26.04.1995 ***e del regolamento 29.7.2003 n. 10/R e del regolamento 11.12.2006 n. 15/R***.