

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA**

**COMUNE DI BAVENO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME DI ATTUAZIONE COORDINATE**

**con le modifiche “ex officio” introdotte con D.G.R. n. 31-13215 del 08/02/2010**  
**con le modifiche ed integrazioni introdotte con varianti parziali n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5**  
**con le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante strutturale al PAI**

## SOMMARIO

---

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.).....	1
Art. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE .....	2
Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI .....	5
Art. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI .....	6
Art. 5 - GENERALITA' .....	7
Art. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) .....	8
Art. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) .....	9
Art. 8 - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2).....	10
Art. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 E RE2).....	12
Art. 10 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S) .....	14
Art. 11 - NUOVA COSTRUZIONE (NC) .....	15
Art. 12 - DEMOLIZIONI (D).....	16
Art. 13 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD) .....	17
Art. 14 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).....	18
Art. 15 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO .....	19
Art. 16 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE .....	20
Art. 17 - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI...	24
Art. 18 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO .....	26
Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.....	29
Art. 20 - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI.....	32
Art. 21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.).....	33
Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.) .....	35
Art. 23 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.) .....	37
Art. 24 - AREE DI INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.) .....	41
Art. 25 - AREE DI INSEDIAMENTO DI IMPIANTI AD USO DI ATTIVITA' TERZIARIE COMMERCIALI E DI SERVIZIO (I.T.) .....	44
Art. 26 - AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO (A.T.A.) .....	46

Art. 27 - AREE PER STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE DI TIPO EXTRALBERGHIERO (A.T.E.) .....	49
Art. 27 bis - AREE PER IMPIANTI PER ATTIVITA' SPORTIVE, LUDICHE E RICREATIVE (A.S.L.).....	52
Art. 28 - AREE CON INSEDIAMENTI PREESISTENTI ASSOGGETTABILI AD INTERVENTI DI RIUSO PER DESTINAZIONI TERZIARIE E RESIDENZIALI (A.P.R.).....	54
Art. 29 - AREE PER IL FLOROVIVAISMO E CENTRI PER IL GIARDINAGGIO (A.F.G.).....	56
Art. 30 - AREE PER LE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE (A.E.I.).....	57
Art. 31 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.) .....	59
Art. 32 - AREE PER LA BALNEAZIONE, LA RICREAZIONE ED IL SOGGIORNO ALL'APERTO E PER LE ATTIVITA' CANTIERISTICHE E DI ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI.....	63
Art. 33 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.).....	65
Art. 34 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE.....	69
Art. 35 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE.....	71
Art. 36 - NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA .....	74
Art. 37 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE.....	77
Art. 38 - PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO .....	80
Art. 39 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO .....	82
Art. 40 - CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE.....	85
Art. 41 - CLASSE 1.....	87
Art. 42 - CLASSE 2.....	88
Art. 43 - CLASSE 3.....	91
Art. 44 - Classe 3a .....	92
Art. 45 - Classe 3b .....	95
Art. 46 - Classe 3 indifferenziata.....	104
Art. 47 - AREE A RISCHIO MOLTO ELEVATO (RME) .....	105
Art. 48 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE .....	106
Art. 49 - AREE ED INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO .....	107
Art. 50 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE).....	109

Art. 51 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	111
Art. 52 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE.....	113
Art. 53 - SCHEDE DI AREA.....	114

N.B.: in **grassetto** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte a seguito della pubblicazione del progetto preliminare di P.R.G. e delle controdeduzioni alle osservazioni presentate;

in **grassetto sottolineato** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

in **giallo** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte a seguito della fase di pubblicazione successiva alle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte.

in **corsivo sottolineato** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte ex officio.

in **blu** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante parziale n. 1 al P.R.G.

in **verde** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante parziale n. 2 al P.R.G.

in **rosso** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante parziale n. 3 al P.R.G.

in ***grassetto corsivo*** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante strutturale al PAI.

in **viola e ~~barrato~~** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante parziale n. 4 al P.R.G.

in **marrone e ~~barrato doppio~~** sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con la variante parziale n. 5 al P.R.G.

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

L'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G., indicate sugli elaborati grafici e nel presente testo di norme di attuazione.

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

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

**Per quanto riguarda la componente “geologica” dei documenti di P.R.G., il riferimento normativo prescrittivo è alla “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica del territorio”.**

Per l'attuazione del P.R.G. ogni intervento nel territorio è da sottoporre al parere della Commissione Edilizia, mentre competono al Consiglio Comunale l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

## Art. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE

### 1) area edificabile

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

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

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

In caso di **titolo abilitativo convenzionato** la parte di area di cui si prevede il vincolo e/o la cessione per il trasferimento al Comune e/o per l'uso pubblico può essere utilizzata al fine del calcolo teorico delle quantità edificabili.

**Nel caso di aree che risultino in parte soggette a limitazioni di natura geomorfologica, l'applicazione dei parametri di edificabilità riguarda l'intera superficie riportante una classificazione omogenea, mentre l'attuazione degli interventi resta vincolata ai limiti e alle regole determinate dalle classi di idoneità con l'intero fabbricato come unità minima di riferimento a cui applicare la norma più cautelativa.**

### 2) edificio o fabbricato residenziale

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

### 3) fascia di rispetto stradale

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

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

- le aree dei distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le installazioni e le costruzioni per le infrastrutture quali cabine di distribuzione elettrica, gas e per le telecomunicazioni, o simili.

4) piani fuori terra

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra conteggiati sul prospetto più alto dell'edificio rispetto al piano di campagna originariamente preesistente.

***Qualora il limite fra una classe di idoneità all'utilizzo urbanistico di tipo IIIB e una classe inferiore intersechi un fabbricato esistente, le limitazioni più cautelative sono di norma estese all'intero edificio. Sino a verifica idrogeologica ed ingegneristica strutturale, da eseguirsi preventivamente agli interventi edilizi, della stabilità della porzione di edificio posta in classe II nei riguardi dei possibili eventi dissestivi connessi con le caratteristiche della classe III, che invece rimane a tutti gli effetti soggetta a norme più cautelative, resta vincolata ai limiti e alle regole determinate dalle classi di idoneità. Tale verifica dovrà essere preventivamente valutata dall'U.T.C.***

5) stanza o vano utile

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

6) vani accessori

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

7) fabbricato accessorio

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

8) parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate.

~~Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche i terrazzi accessibili sostenuti da pilastri (la distanza dai confini e/o dai fabbricati si misura dal pilastro più sporgente).~~

9) destinazione d'uso degli edifici

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

#### 10) confine stradale

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

#### 11) opere interne

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

#### 12) riconoscimento di costruzione esistente

Costituiscono costruzione esistente i manufatti che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, strutture di tetto e manto di copertura; una costruzione per essere riconosciuta come esistente deve essere iscritta a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sé motivo di disconoscimento dell'esistenza; occorre tuttavia che esistano porzioni di muro perimetrali da cui si leggano i piani di imposta della copertura medesima e l'ingombro planimetrico originario dell'edificio; l'inesistenza di copertura o imposta della copertura, in mancanza di documentazione, determina il riconoscimento di un solo piano fuori terra.

#### 13) locali soppalcati

L'introduzione di soppalcature aperte dovrà tenere conto dei seguenti rapporti minimi definiti dal regolamento edilizio.

### Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

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

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf);
- Altezza della costruzione (H);
- Numero dei piani della costruzione (Np);
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds);
- Superficie coperta della costruzione (Sc);
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si precisa che i vani scala e ascensori di nuova costruzione non costituiscono Sul, mentre per tutte le altre categorie di intervento, laddove esistenti, vani scale e ascensori costituiscono Sul; **si precisa inoltre che le autorimesse non costituiscono Sul fino a mq. 25 di superficie netta se fuori terra, mentre se interrate non costituiscono Sul, indipendentemente dalla loro dimensione;**
- Superficie utile netta della costruzione (Sun);
- 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. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI**

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

I parametri edilizi, integrati dal parametro urbanistico If, si applicano nel caso di intervento edilizio diretto, anche se oggetto di **titolo abilitativo convenzionato**.

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

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

## **Art. 5 - GENERALITA'**

I tipi di intervento sono elencati negli articoli seguenti secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.

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

Gli interventi su edifici o manufatti di costruzione risalente a periodo antecedente il 1945 devono essere corredati di documentazione fotografica che consenta di valutarne aspetti di pregio o di valore documentario di cui, in sede di **titolo abilitativo**, potrà essere richiesta la conservazione, riqualificazione e/o valorizzazione.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, dell'U.T.C. o della Commissione Edilizia richiedere la presentazione di documentazione fotografica anche per edifici o manufatti di epoca successiva al 1945.

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

**Si precisa che le categorie di intervento individuate ai successivi articoli disciplina gli interventi urbanistici.**

**Le definizioni riportate all'art. 41 e seguenti delle N.T.A. valgono per le specifiche caratterizzazioni delle categorie di intervento, determinate sulla base delle condizioni di vulnerabilità e di incremento del carico antropico, così come definiti dalla circolare 7 LAP/1996.**

**Per quanto non specificato nel testo degli articoli seguenti, si fa riferimento alla circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.5.1984.**

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

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

Sono consentiti:

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

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

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

Sono consentiti:

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

## **Art. 8 - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)**

Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono consentiti:

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

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

Sono consentiti:

- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
- il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione limitatamente alle parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;

- limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
- la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
- le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
- il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
- la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico- sanitari;
- l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

## **Art. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 E RE2)**

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

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

Sono consentiti quali interventi di tipo RE1:

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

Sono consentiti quali interventi di tipo RE2:

- il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;
- limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di ml. 1.00.

La demolizione con ricostruzione **di edifici e manufatti** con la stessa volumetria e sagoma preesistente **(ai sensi del D.P.R. 380/2001) da definirsi come RE3 è consentita laddove le N.T.A. consentono la ristrutturazione edilizia di tipo RE2, con l'eccezione degli immobili inclusi nel perimetro dei nuclei di antica formazione.**

## **Art. 10 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)**

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

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

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

## **Art. 11 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.

La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita dove specificato dalle presenti norme "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc), purché contenuta nei limiti dimensionali prescritti.

## **Art. 12 - DEMOLIZIONI (D)**

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di **titolo abilitativo**.

### **Art. 13 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)**

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

- residenza stabile
- accessori della residenza
- residenza stagionale o temporanea
- attività agricole e residenza rurale
- residenza temporanea
- attività produttive artigianali e industriali
- attività terziarie commerciali
- attività terziarie direzionali
- attività turistico-ricettive
- servizi sociali e attrezzature pubbliche.

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

#### **Art. 14 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

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

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo qualora riguardi interventi edilizi relativi ad una volumetria superiore a 1.000 mc.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, anche per interventi di volumetria inferiore a 1.000 mc., qualora se ne ravvisi la necessità per un adeguato coordinamento e controllo progettuale.

## **Art. 15 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO**

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

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

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

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

## Art. 16 - 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 – strada statale 33

S2 – strada urbana di quartiere

S3 – strade locali

– strade interpoderali e vicinali e sentieri.

A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il 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
S3	F	C
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 CARREGGIATA	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)	PER EDIFICAZ. casi (2)
		ml.		ml.	ml.	ml.	ml.	ml.	ml.
Autostrada	A ----- A	/	4	/	3	30	5	30	60
S1	E ----- C	9,50	2	1,50	2,50	5	3	10	30
S2	F ----- F	8,00	2	1,50	1,50 (3)	3	3	10	20
S3	F ----- C	6,00	2	1,50	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 ml. nel caso delle strade ove piani di settore o progetti indicano la previsione di pista ciclabile (riducibili a 2,00 ml. 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; **per la determinazione del confine stradale in base alle misure sopra prescritte, si fa riferimento alla mezzeria stradale esistente o di progetto.**

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

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

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

**Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale.**

**Analogamente gli interventi di ampliamento, all'interno di aree classificate come N.A.F. / A.E.R. / I.P. / I.T. / A.T.A. / A.T.E. / A.S.L., potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale, purché sia verificata dall'Amministrazione Comunale**

l'ammissibilità, senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

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.

Entro le fasce di arretramento (ed esclusivamente nelle aree interne al perimetro del centro abitato) è consentita deroga per la costruzione di autorimesse interrato, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse non devono emergere in alcun punto dalla quota del terreno;
- il progetto deve essere corredato di verifica statica di idoneità al transito di veicoli;
- la richiesta deve contenere l'impegno alla cessione gratuita della superficie per gli usi pubblici.

Nel caso di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è concesso potere di deroga rispetto agli arretramenti prestabiliti, a seguito di parere positivo degli uffici competenti.

Gli arretramenti delle recinzioni dalle strade sono indicati nel prospetto contenuto nel presente articolo; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati di m. 4,50, salvo dimostrazione delle impossibilità oggettive di tale realizzazione soggetta a giudizio degli organi comunali; il Comune potrà in ogni caso richiedere soluzioni adeguate a evitare condizioni di rischio e/o insicurezza.

Nel caso di rifacimento parziale, completamento o sostituzione di recinzioni esistenti, è ammesso il mantenimento dell'allineamento preesistente, anche in deroga al prospetto illustrativo riportato sopra.

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:

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

I valori dimensionali previsti dal presente articolo sono applicati alla viabilità pubblica.

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.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che i progetti, relativi ad insediamenti posti lungo nastri stradali che presentano elementi di criticità, prevedano misure atte a garantire l'accessibilità in sicurezza alle attività ivi insediate, con particolare riferimento a quelle aventi carattere di utilità pubblica.

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

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

a) recinzioni:

- sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici;
- nel territorio agricolo **si applicano le seguenti limitazioni:** le recinzioni potranno essere realizzate in legno del tipo tradizionale a staccionata o con pali di legno, in paletti di legno e filo teso per un'altezza massima di ml. **2,00** con pali in ferro **infissi al suolo** e rete metallica di altezza non superiore a ml. **2,00** (queste ultime potranno essere utilizzate solo in aree di diretta pertinenza di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o di nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o per terreni da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi quali aree per impianti zootecnici o per allevamenti, e simili);
- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza **prevista dal regolamento edilizio per i diversi tipi; le parti in muratura piena, non potranno avere una percentuale superiore a 1/2 della superficie corrispondente ad ogni lato del perimetro cintato;**
- nel territorio destinato ad usi produttivi e terziari le recinzioni potranno avere un'altezza massima di ml. 2,00; **secondo le disposizioni del regolamento edilizio** potranno essere costituite da cancellata di metallo di semplice fattura, da rete metallica o da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista dall'esterno di superfici ingombre di materiali;

Nei casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale l'Amministrazione Comunale potrà dare di volta in volta specifiche prescrizioni più restrittive.

Il Comune, per esigenze di carattere ambientale, può imporre schemi standard di recinzione **attraverso specifiche integrazioni del regolamento edilizio.**

**Recinzioni esistenti, diverse da quanto previsto dal regolamento edilizio, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento secondo le caratteristiche esistenti.**

Nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; le recinzioni in muratura piena originarie dovranno essere conservate e/o ripristinate.

In attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G. nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie del tipo previsto per le aree agricole;

b) muri di contenimento:

I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; o da motivate ragioni di carattere geologico e/o geotecnico e per manufatti quali strade, rampe, scale e per la realizzazione di opere pubbliche eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta, salvo minori larghezze imposte da pendenze naturali del terreno maggiori di 45°.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietra a vista nel caso di rifacimento, riparazione o completamento di muri preesistenti realizzati con tale materiale nonchè nel caso di aree ricadenti nella classificazione di nuclei antichi e centri storici e di aree soggette a vincoli di tutela ambientale.

Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

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

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

### a) usi pubblici:

#### **destinazioni proprie:**

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

#### **destinazioni compatibili:**

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio agli utenti

### b) usi residenziali:

#### **destinazioni proprie:**

- residenza stabile
- residenza stagionale
- accessori 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, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali

### 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 superiore a mq. 500;
- autorimesse collettive pubbliche e private;
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative;
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali;
- sedi di strutture per il soccorso alle persone e per le emergenze e la sicurezza del territorio.
- funzioni commerciali al dettaglio per la vendita di materiali e prodotti per l'edilizia, veicoli, mezzi di trasporto e movimento terra, attrezzature agricole, imbarcazioni, arredi e merci che implicano l'utilizzazione di ampi spazi
- commercio al dettaglio di altre categorie nei limiti previsti dalle norme specifiche di settore.

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
- locali di ristoro e attrezzature di servizio connesse alla funzione ricettiva
- autorimesse collettive pubbliche e private;
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative;
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali;
- sedi di strutture per il soccorso alle persone e per le emergenze e la sicurezza del territorio.

e) usi agricoli:

**destinazioni proprie:**

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

**destinazioni compatibili:**

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche, attività agrituristiche.

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

## **Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Le destinazioni d'uso proprie e compatibili per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 18.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli 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 la normativa.

In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale che 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) per gli insediamenti residenziali:

- 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;
- 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 mq./mq. (o pari a maggiore preesistente)
  - H = 12,00 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici per cui si ammette la deroga)
- aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive, di arredo urbano e per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
  - RC = 0,10 mq./mq.
  - H = 12,00 ml. per le attrezzature sportive  
6,00 ml. per gli interventi edilizi per i servizi
- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico.

b) per gli insediamenti produttivi:

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

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

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,

- 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, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, 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 poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, 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 inadeguate, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml. 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.

Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 comma 1 punto 2) e comma 4, tramite convenzione sottoscritta da Comune e soggetti aventi titolo o obbligo al soddisfacimento di aree standard al servizio di insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali, la dotazione di aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico può essere individuata su aree destinate nel P.R.G. al servizio di insediamenti residenziali, esclusivamente per le parti eccedenti il valore minimo dei parametri stabiliti all'art. 21 comma 1 punto 1) nella misura di 25 m<sup>2</sup> per abitante. Le superfici interessate da convenzionamento sono oggetto di un'apposita registrazione da parte degli uffici comunali ai fini della verifica costante della contabilità complessiva degli standard di P.R.G.

Nelle aree destinate al parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, sempre che ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area ed a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità.

## **Art. 20 - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI**

Si tratta delle aree destinate a:

- cimiteri
- discariche
- pozzi, captazioni ed impianti idrici
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni.

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 dei vincoli per esse istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli dell'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 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.

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

## **Art. 21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)**

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

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

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

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

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

### **tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU

### **parametri:**

- Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = **12,00** ml. o pari a maggiore preesistente
- V = pari all'esistente con un incremento massimo di:
  - + 30% per edifici fino a 500 mc. (per gli edifici aventi volume fino a 500 mc., è consentito comunque un incremento di volume fino a 75 mc. per ogni unità immobiliare preesistente)
  - + 20% per edifici superiori a 500 mc. e fino a 1.000 mc.
  - +10% per edifici superiori a 1.000 mc. e fino a tre piani fuori terra
  - + 5% per edifici oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)
  - in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento del volume esistente è stabilito in 150 mc. per 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 RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla

configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

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

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo 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 netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima **strutturale** di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);
- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (**purché non contigui a vani abitabili**), fino ad una superficie netta massima di mq. 8 ed altezza massima **“strutturale”** di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); **tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8 ed altezza come sopra;**
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati 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; la costruzione dei suddetti fabbricati accessori a norma di Codice Civile potrà avvenire senza convenzionamento tra i confinanti in caso di distanze già pregiudicate dalla presenza di edifici esistenti.**

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

## **Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)**

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

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

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

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

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

### **tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D

### **parametri:**

- IF = 0,50 mc./mq.
- Rc = 40%
- H = **9,00** ml.
- Df = 7,50 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

### **disposizioni particolari:**

Le aree classificate quali ACR che risultavano tali anche nel precedente P.R.G. conservano l'indice di densità fondiaria previsto da tale strumento urbanistico fino alla data di entrata in vigore del presente P.R.G.

**Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori 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 netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);**

- **depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (purché non contigue a vani abitabili) fino ad una superficie netta massima di mq. 8 ed altezza massima “strutturale” di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8 ed altezza come sopra;**
- **volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.**

**I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dalle presenti norme.**

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 50% del volume 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) secondo quanto disposto al precedente art. 19 punto c).

## **Art. 23 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)**

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

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

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

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

- industrie
- laboratori artigianali non compatibili con la funzione residenziale
- centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

### **tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

### **parametri:**

- IT = 0,75 mc./mq.
- IF = 1,00 mc./mq.
- RC = 35%
- H = 9,50 ml. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme
- Df = 10,00 ml. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

### **disposizioni particolari:**

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

**Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo i seguenti tipi e valori:**

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in

continuità o al piano terra di nuovi edifici principali o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima “strutturale” di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (purché non contigue a vani abitabili), fino ad una superficie netta massima di mq. 8 ed altezza massima “strutturale” di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8 ed altezza come sopra;
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

**I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dalle presenti norme.**

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

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

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.

**Qualora il S.U.E. assuma la caratterizzazione di P.E.C.,** è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Per gli interventi di edilizia residenziale di tipo convenzionato, da prevedersi nella misura del 40% della volumetria realizzabile, lo schema di convenzione dovrà indicare la realizzazione diretta da parte dei proprietari singoli o riuniti in Consorzio, ovvero le modalità di trasferimento al Comune che potrà assegnarle ad operatori aventi titolo ad intervenire in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.E.C. e dello schema di Convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di

P.E.C. accolto ed il relativo schema di convenzione sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

Il Comune ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O.) assegnando ai proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, il termine di 60 giorni per la presentazione degli elaborati e dello schema di convenzione.

Il P.E.C.O. e lo schema di convenzione seguono le procedure di pubblicazione ed approvazione sopra previste.

In caso di inerzia da parte degli aventi titolo, decorso inutilmente il termine di 60 giorni, il Comune invita i proprietari alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

Il progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure sopraddette il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. e/o delle parti corrispondenti alla realizzazione della quota d'intervento di tipo convenzionato.

In tale caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del P.E.C.O.

**In alternativa alla formazione di P.E.C. è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o di rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica,**

**edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. In tal caso non è dovuto il convenzionamento del 40% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta e corrisposta, dai soggetti attuatori al Comune, la quota di plusvalenza relativa all'intervento, da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.**

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

Potrà essere prevista l'attuazione di SUE per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e comunicazione dell'avvenuta presentazione ai proprietari delle aree non comprese nella parte di prevista attuazione.

~~Qualora~~ Gli aventi titolo ad attuare le previsioni di P.R.G. tramite S.U.E. (P.E.C. o Programma Integrato) **che hanno la disponibilità di una quota della superficie complessiva indicata** ~~richiedano di realizzare solo in parte quanto indicato~~ dagli elaborati grafici e normativi di P.R.G. **con la classificazione funzionale di A.N.R.**, potranno essere autorizzati a un'attuazione parziale tramite permesso di costruire convenzionato, previa presentazione di un masterplan, relativo all'intera area assoggettata a S.U.E., che dia dimostrazione della fattibilità dell'intervento **parziale** senza pregiudizio per la successiva attuazione a completamento delle previsioni di P.R.G.

**Gli elaborati di masterplan contengono:**

- la ripartizione tra aree da destinare a uso privato e pubblico;
- la localizzazione delle aree edificabili;
- la presenza e/o previsione di infrastrutture a rete (fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica);
- la viabilità di accesso e distribuzione pedonale e veicolare;
- la rappresentazione planovolumetrica degli interventi sulle aree di titolarità del proponente;
- gli interventi di inserimento nel contesto paesaggistico delle costruzioni.

Tale masterplan dovrà riportare l'approvazione dell'Amministrazione espressa dalla Giunta Comunale, ~~previa consultazione ed assenso formale di tutti gli altri soggetti interessati prima che~~ **affinché** possa essere rilasciato il titolo abilitativo convenzionato.

## **Art. 24 - AREE DI INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)**

Il P.R.G. classifica quali IPC le parti del territorio comunale, di limitata estensione 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.

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

- quelle di cui al punto c) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili
- edifici destinati a produzione di servizi terziari
- **commercio al dettaglio per la vendita di materiali e prodotti per l'edilizia, veicoli, mezzi di trasporto e movimento terra, attrezzature agricole, imbarcazioni, arredi e merci che implicano l'utilizzazione di ampi spazi**
- **commercio al dettaglio di altre categorie nei limiti previsti dalle norme specifiche di settore, secondo la perimetrazione delle zone commerciali vigente**

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

- residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva, di Sul inferiore a mq. 150 ciascuno e comunque non superiore ad 1/3 della superficie complessiva destinata all'attività produttiva); la Sul dell'alloggio va computata nei parametri di cui al presente articolo
- alberghi ed attrezzature ricettive
- terziario direzionale e commerciale **non incluso nelle destinazioni d'uso proprie e compatibili**
- 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, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU.

### **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
- H = 12,00 ml. per nuove costruzioni, 10,00 ml. per costruzioni esistenti salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, magazzini automatizzati, carri ponte, tralicci, e simili)
- Df = 10,00 ml. o pari a maggiori altezze dei fabbricati frontistanti

- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

### **disposizioni particolari:**

Agli insediamenti esistenti con destinazione d'uso proprie e compatibili, **ma** che risultino nocive o moleste, si **applicherà una procedura atta** ad eliminare le cause di nocività e molestia; ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub e) della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

Nel caso di interventi di tipo RE2, A,S ed NCsu aree utilizzate con depositi a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di alberi d'alto fusto, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.

La realizzazione di interventi edilizi di RE2, A, S ed NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Per le unità immobiliari residenziali ammesse è consentita la costruzione "in franchigia" [cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc)] purché contenuta nei limiti sotto elencati di:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti, **in continuità o al piano terra di nuovi edifici residenziali** o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima **“strutturale”** di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);
- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (**purché non contigue a vani abitabili**), fino ad una superficie netta massima di mq. 8 ed altezza massima **“strutturale”** di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); **tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8 ed altezza come sopra;**
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5%

del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

**Per le aree classificate quali I.P. poste a confine di aree con destinazioni residenziali o turistico-ricettive dovranno essere messi in atto i seguenti provvedimenti:**

- **insonorizzazione degli edifici fino a verificare un limite di emissioni acustiche idoneo con le funzioni presenti o previste sulle aree confinanti;** in particolare nel caso di impianti (all'interno di edifici o a cielo libero) posti a distanza pari o inferiore a m. 50 da edifici residenziali, il limite di emissioni acustiche non potrà essere superiore a 55 db diurni e a 45 db notturni;
- **abbattimento delle emissioni nell'atmosfera potenzialmente interferenti con le funzioni presenti o previste sulle aree confinanti;**
- **formazione di schermature vegetali idonee alla riduzione dell'impatto visivo degli insediamenti produttivi dalle aree confinanti;**
- **messa in atto di provvedimenti idonei alla sicurezza e alla moderazione del traffico indotto dalle attività produttive.**

## **Art. 25 - AREE DI INSEDIAMENTO DI IMPIANTI AD USO DI ATTIVITA' TERZIARIE COMMERCIALI E DI SERVIZIO (I.T.)**

Il P.R.G. classifica quale I.A.T. le parti di territorio destinate anche in forma mista ad attività compresenti, produttive e terziarie, commerciali e di servizio.

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

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

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

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

### **tipi di intervento ammessi**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU

### **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 Sc esistente)
- H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)
- Df = 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
- Dpf = secondo D.M. 02. 04. 68 n. 1444
- Dc = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

### **disposizioni particolari:**

Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19, punti b) e c) a seconda della specifica destinazione d'uso.

La realizzazione di interventi edilizi di RE2, A, S ed NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Per le unità immobiliari residenziali ammesse è consentita la costruzione "in franchigia" [cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc)] purché contenuta nei limiti sotto elencati di:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti, **in continuità o al piano terra di nuovi edifici residenziali** o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima **“strutturale”** di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);
- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (**purché non contigue a vani abitabili**), fino ad una superficie netta massima di mq. 8 ed altezza massima **“strutturale”** di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); **tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8 ed altezza come sopra;**
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

## **Art. 26 - AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO (A.T.A.)**

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

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

- le aziende alberghiere secondo la classificazione delle L.R. 21/1981, 59/1981 e 46/1984
- quelle di cui alla lettera d) del precedente Art. 18, purché di servizio e di supporto all'azienda alberghiera.

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

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima del 20% della Sul totale con un valore massimo assoluto di mq. 150 di Sul); 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, RE, A, S, NC, D.

### **parametri:**

- IF =
  - 2,00 mc./mq. nel caso di nuove costruzioni
  - 3,00 mc./mq. nel caso di interventi di ampliamento e sopraelevazione di insediamenti esistenti
  - **per le strutture esistenti è consentito, in deroga ai parametri sopra indicati, un incremento “una tantum” del 15% della Sul esistente per adeguamenti normativi, igienici e funzionali**
- Rc = 50% di SF
- H = 15,00 ml. nel caso di nuove costruzioni/18,00 ml. o pari a maggiore preesistente nel caso di interventi su edifici esistenti; è consentito il riuso ai fini della predisposizione di spazi di uso ricettivo dei sottotetti preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., a qualsiasi altezza, livello e piano situati, purché aventi le caratteristiche idonee per essere considerati quali superficie lorda utile
- Df = 10,00 ml. **o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti**
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml. o minore mediante atto registrato e trascritto tra confinanti, nel rispetto del Codice Civile; è ammessa la costruzione in aderenza.

### **disposizioni particolari:**

Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per ogni camera disponibile, **destinato agli utenti della struttura, in aggiunta a quanto previsto in base alla legge 122/1989 e all'art. 21 della L.R. 56/1977.**

In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.A., si potrà agire come previsto al precedente Art. 19 per le attività terziarie.

Nelle aree di cui al presente articolo già utilizzate alla data di adozione del presente P.R.G., è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente Art. **11** e secondo quanto di seguito precisato:

Per le unità immobiliari residenziali ammesse è consentita la costruzione "in franchigia" [cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc)] purché contenuta nei limiti sotto elencati di:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti, in continuità o al piano terra di nuovi edifici residenziali o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima "strutturale" di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);
- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (purché non contigue a vani abitabili), fino ad una superficie netta massima di mq. 8 ed altezza massima "strutturale" di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8 ed altezza come sopra;
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

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

*Per l'area in località ex cava Montecatini si prescrive:*

- che venga effettuata la verifica della continuità della traccia idrica cartografata sulla tavola GEO3 al fine della individuazione del reale tracciato (anche tombinato) del corso d'acqua;*
- il tracciato del corso d'acqua, puntualmente rilevato, è soggetto alle prescrizioni del R.D. 523/1904, art.96”.*

## **Art. 27 - AREE PER STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE DI TIPO EXTRALBERGHIERO (A.T.E.)**

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

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

- le strutture ricettive extralberghiere secondo la classificazione della L.R. 31/1985
- i campeggi ed i villaggi turistici
- quelle di cui alla lettera d) del precedente Art. 18, 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 mq. 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, RE, A, S, NC, D.

### **parametri:**

- IF = 0,20 mc./mq.; **nel caso di insediamenti preesistenti è consentito, in deroga al parametro indicato, un incremento “una tantum” del 20% della Sul esistente per adeguamenti normativi, igienici e funzionali**
- Rc = 20%
- H = 6,50 ml. salvo il mantenimento di maggiori altezze preesistenti esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti
- Df = 10,00 ml. o inferiore se preesistente
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

Per le aree destinate a nuovi impianti turistici di tipo extralberghiero si applicano le seguenti prescrizioni:

- tipi di intervento: MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, DR, AS, MD, NC.
- parametri:
  - Indice di edificabilità fondiaria = 0,50 mc./mq.
  - Rapporto di copertura massimo = 30%

- Altezza massima = 3,50 m.
- Distanza dai confini = 5,00 m. o minore se preesistente
- Per gli altri parametri si applicano il Codice Civile e il D.M. 2.4.68 n° 1444.

#### **disposizioni particolari:**

Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto per piazzola, o 90 mc. di volume.

In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.E., si potrà agire come previsto al precedente Art. 19 per le attività terziarie.

I progetti di intervento di tipo A, S ed NC dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano indicati gli accorgimenti utilizzati per la riduzione dell'impatto visivo di edifici ed infrastrutture previste.

In particolare per campeggi, villaggi turistici e case di appartamenti per vacanze dovrà essere previsto un indice minimo di piantumazione pari ad un albero di alto fusto di tipo compatibile con l'ambiente ed il paesaggio locale ogni 30 mq. di area utilizzata per le strutture ricettive, le piazzole di campeggio e le costruzioni accessorie e di servizio.

*Per le aree A.T.E. perilacuali, situate a est della linea ferroviaria, in coerenza con quanto prescritto al successivo articolo 45 dove gli interventi edilizi ammessi richiedano il rispetto delle quote di sicurezza, sono ammesse la "riquotatura" del terreno o la realizzazione di costruzioni su "pilotis" alle seguenti condizioni:*

- *l'innalzamento del terreno fino alla quota di sicurezza dovrà essere realizzato con pendenze di raccordo all'esistente piano di campagna aventi angolo pari o inferiore a 10°; è fatta salva la possibilità di realizzare pendenze superiori nel caso di parti in accostamento del terreno riquotato a muri di contenimento o a scarpate esistenti;*
- *le parti in rilevato, oggetto di riquotatura, dovranno assumere una morfologia compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dell'area deltizia del fiume Toce;*
- *nel caso di ricorso a costruzioni con quota di sicurezza di pavimento ottenuta su struttura a "pilotis", l'altezza massima consentita dal presente articolo dovrà essere calcolata a partire dal piano di campagna sottostante, considerando la quota più bassa tra terreno originario e terreno sistemato; in ogni caso, ai fini della determinazione dell'altezza, non potrà essere considerata, come quota del terreno sottostante la costruzione su "pilotis", quella conseguente a interventi di riquotatura del terreno; l'altezza dei "pilotis" non potrà superare quella necessaria a raggiungere la quota di sicurezza;*

- *la costruzione di edifici e manufatti dovrà avvenire con morfologia, dimensioni e materiali adeguati all’inserimento paesaggistico; sono da privilegiare indicativamente strutture in legno con coperture con “tetti verdi”, piani o a falde semplici con manto di spessore limitato (scandole in legno, profilati metallici di colore adeguato, tegole “canadesi”);*
- *la posizione delle costruzioni sul terreno dovrà consentire le migliori condizioni possibili di visibilità del lago dalle aree interne e dalle aree esterne, con particolare riguardo alla percettibilità dai percorsi ciclo-pedonali e veicolari esistenti e in progetto;*
- *i progetti per la realizzazione di costruzioni e manufatti dovranno essere integrati con un dettagliato progetto del “verde”, con l’obiettivo di utilizzare la vegetazione per migliorare l’inserimento delle costruzioni nel contesto e per mitigarne l’impatto visivo; il progetto del “verde” dovrà tenere in considerazione gli effetti prodotti dalla vegetazione prescelta nelle differenti condizioni stagionali; l’impianto della vegetazione dovrà considerare le preesistenze per determinare le relazioni di coerenza con spazi di tipo naturale o spazi oggetto di interventi antropici.*

## **Art. 27 bis - AREE PER IMPIANTI PER ATTIVITA' SPORTIVE, LUDICHE E RICREATIVE (A.S.L.)**

Il P.R.G. classifica come A.S.L. le aree destinate ad ospitare impianti e attrezzature per la pratica sportiva, le attività ludiche e ricreative e le connesse strutture di servizio.

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

- impianti sportivi;
- attrezzature per le attività ludiche e ricreative;
- strutture di servizio (quali servizi igienici, magazzini, punti di ristoro, spazi amministrativi e gestionali, spogliatoi e simili).

### **tipi di intervento:**

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

### **parametri:**

- IF = 0,10 mc./mq. (esclusivamente per la realizzazione di attrezzature e impianti sportivi e per attività ludiche e ricreative è consentita l'utilizzazione di IF = 0,30 mc/mq aggiuntivo)
- Rc = 10%
- H = 7,50 ml. (ad eccezione di attrezzature e impianti sportivi e per attività ludiche e ricreative per i quali l'altezza massima è di 12,50 ml.)
- Df = 5,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

### **disposizioni particolari:**

Una quota non inferiore al 10% della superficie con destinazione d'uso A.S.L. dovrà essere destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico; in ogni caso i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico disponibili non potranno essere inferiori a 150 unità / auto, anche dislocati in più comparti, purché a distanza non superiore a 300 m. da impianti, attrezzature e servizi (nel rispetto delle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche).

I progetti di tipo A, S e NC dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano illustrati gli accorgimenti per la riduzione dell'impatto visivo dell'insediamento verso le aree esterne.

Sulla viabilità di accesso (via Cavalli) dovranno essere messi in atto provvedimenti (concordati con i competenti uffici comunali) per la sicurezza e la moderazione del traffico (segnaletica orizzontale e verticale, rallentatori di velocità, configurazione geometrica della carreggiata, ecc.).

Sulla viabilità esterna dovrà essere posizionata la necessaria segnaletica per indirizzare i percorsi veicolari di accesso all'area.

## **Art. 28 - AREE CON INSEDIAMENTI PREESISTENTI ASSOGGETTABILI AD INTERVENTI DI RIUSO PER DESTINAZIONI TERZIARIE E RESIDENZIALI (A.P.R.)**

Il P.R.G. classifica quali A.P.R. le parti del territorio comunale, occupate da insediamenti dismessi, sottoutilizzati o situati all'interno di zone a prevalente destinazione residenziale ma con precedente funzione incompatibile con la residenza; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso a fini non produttivi, ovvero la continuazione **delle attività preesistenti (se compatibili con le destinazioni d'uso residenziali circostanti)**, o la rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della LR 56/1977 e s.m.i. per gli impianti in attività.

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

- la continuazione di quelle di cui alla classificazione di usi del suolo riportata sugli elaborati di analisi (AT)
- quelle di cui ai punti b) e d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili se conseguenti ad intervento di rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della LR 56/77 e s.m.i. o ad intervento di riuso di aree dismesse

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

- centri commerciali (costituiti da supermercato + spazi commerciali ad esso aggregati)
- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche

### **tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD.

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

### **parametri:**

- per le destinazioni d'uso preesistenti (e confermate) valgono i parametri stabiliti dalle presenti norme per ciascuna classificazione d'uso del suolo corrispondente
- per destinazioni d'uso di cui al punto b) e d) del precedente art. 18, conseguenti ad interventi di riuso o di rilocalizzazione valgono i parametri seguenti:
  - Rc = 40%
  - H = pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea
  - IT = 1 mc./mq.
  - IF = 1,20 mc./mq.
  - Df = 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontestanti

- Dpf = secondo D.M. 02. 04. 68 n. 1444
- Dc = 5,00 ml.

#### **disposizioni particolari:**

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

Gli interventi per le destinazioni d'uso preesistenti e confermate sono subordinati all'ottenimento di **titolo abilitativo**; gli interventi per le destinazioni d'uso di cui al punto b) e d) del precedente art. 18, sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

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

**Per gli interventi di riuso con destinazione residenziale è previsto il convenzionamento del 50% della Sul per tale destinazione in analogia a quanto previsto all'articolo 23 delle presenti norme.**

**In alternativa alla convenzionamento è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o di rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. In tal caso non è dovuto il convenzionamento del 50% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta e corrisposta, dai soggetti attuatori al Comune, la quota di plusvalenza relativa all'intervento, da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.**

## **Art. 29 - AREE PER IL FLOROVIVAISMO E CENTRI PER IL GIARDINAGGIO (A.F.G.)**

Il P.R.G. classifica quali A.F.G. le parti del territorio comunale destinate a coltivazioni in serra e a pieno campo, locali di lavorazione, immagazzinamento e commercializzazione di prodotti florovivaistici e materiali o strumenti per il giardinaggio, la formazione e la cura degli spazi verdi e l'utilizzazione in genere di prodotti di attività vivaistiche.

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

- quelle di cui al comma precedente e comunque connesse alle attività vivaistiche

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

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150); la Sul dell'alloggio va computata nei parametri di cui al presente articolo

### **tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU.

### **parametri:**

- per gli insediamenti produttivi e commerciali:
  - Rc = 75% (comprese le serre)
  - H = 6,00 ml. (salvo maggiori altezze preesistenti)
  - Df = 10,00 ml.
  - Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
  - Dc = 5,00 ml.
- per la residenza:
  - IF = 0,06% mc./mq.

Per gli altri parametri vale quanto previsto sopra.

### **disposizioni particolari:**

Per interventi di tipo A, S, NC, dovrà essere soddisfatto lo standard di cui al precedente art. 19 punto b) per le attività produttive e punto c) per le attività terziarie di commercializzazione.

## **Art. 30 - AREE PER LE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE (A.E.I.)**

Il P.R.G. classifica quale A.E.I. le parti di territorio destinate all'attività di escavazione, stoccaggio, trattamento e lavorazione di materiali lapidei ed inerti.

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

- accumulo di materiali lapidei ed inerti
- impianti di lavorazione di materiali lapidei ed inerti e prodotti per le costruzioni
- magazzini e depositi di automezzi.

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

- residenza (ad eccezione delle residenze di custodi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a 150 mq.)
- terziario commerciale e direzionale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività).

### **tipi di intervento:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

### **parametri:**

- Rc = 10% **(con un limite massimo in valore assoluto di mq. 500 di Sc)**
- H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori preesistenti o per impianti e parti tecnologicamente indispensabili (quali serbatoi, silos, fumaioli, ecc.)
- Df = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml

### **disposizioni particolari:**

Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19 punti b) e c) a seconda della specifica destinazione d'uso.

**Le modalità per l' autorizzazione e per l'esercizio delle attività di escavazione, lavorazione, ripristino ed ogni aspetto di natura produttiva e di tutela dell'ambiente sono subordinati alle disposizioni della legislazione vigente in materia, con particolare riferimento alla L.R. 69/1978.**

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la messa in opera di impianti e/o la messa a dimora di vegetazione per ragioni di decoro ambientale e paesaggistico e/o per ridurre gli effetti negativi di emissioni, ivi comprese quelle acustiche.



## **Art. 31 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' 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 forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio

La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali 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.

### **tipi di intervento:**

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D

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

Ai fini della identificazione delle categorie di appartenenza delle tipologie individuate nell'apposita analisi agronomica e forestale si precisa che:

- prati e seminativi appartengono alla categoria d)
- pioppati, boschi cedui e di neoformazione appartengono alla categoria e)
- prati pascoli appartengono alla categoria f)
- boschi che assolvono a funzioni di difesa dei terreni appartengono alla categoria g)

Per quanto riguarda i terreni a colture protette in serre fisse l'IF si intende riferito alla superficie effettivamente coperta da serre fisse<sup>1</sup>, la cui consistenza andrà documentata da parte degli aventi titolo agli interventi.

---

<sup>1</sup> Per serre fisse si intendono tutte quelle strutture per la protezione di colture specializzate, dotate di opere di fondazione o di manufatti per l'ancoraggio o l'appoggio al terreno (muri, cordoli, plinti, ecc.)

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.

- Rc = 25% (con un limite in valore assoluto di mq. 50 di Sc con esclusione da tale limite per gli insediamenti di imprenditori agricoli, di aziende che esercitano attività di giardinaggio e di florovivaismo e per gli insediamenti agrituristici)
- H = 6,00 ml. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)
- Df = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

#### **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 nel rispetto delle norme vigenti 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, sia per la residenza. **In caso di recupero a fini residenziali si applicano i parametri previsti e i tipi di intervento consentiti nelle A.E.R.** In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire con riferimento a forme, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona ed a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento dei rifiuti liquidi e approvvigionamento di corrente elettrica.

**Il recupero degli edifici rurali, secondo il precedente comma, è ammesso per i manufatti esistenti secondo i seguenti requisiti:**

- **che risultassero inutilizzati alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.;**
- **che non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso superiori a 300 metri;**
- **che abbiano una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art.**

**3 del D.M. 5.7.1975;**

- **che sia individuabile con certezza il volume preesistente;**
- **che l'incremento del 20% di volume ammesso sia destinato a servizi igienici o a miglioramenti funzionali.**

In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere adeguata soprattutto per quanto concerne 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.

Sono considerati esistenti, ai fini di quanto previsto al punto precedente, gli edifici accatastati o individuati nelle planimetrie di P.R.G.; nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione.

Per gli edifici rurali esistenti, oggetto di recupero a fini agrituristici o residenziali i parametri **e i tipi di intervento** da applicare sono quelli previsti per le A.E.R.; **per le funzioni agrituristiche si fa riferimento alla legislazione di settore.**

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 **agro-silvo-pastorali e/o di accesso ad insediamenti preesistenti (con limite di sviluppo longitudinale di 300 metri)**, 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, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.

E' consentita in ogni caso la realizzazione di strade tagliafuoco e di servizio pubblico.

Lungo il percorso delle strade tagliafuoco è consentito il taglio della vegetazione fino ad un massimo di ml. 5,00 dal ciglio di ogni lato della pista.

Nell'autorizzare la realizzazione di tali piste, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di serbatoi e vasche per la provvista destinata ai soccorsi antincendio.

Per quanto non specificato nelle presenti norme, si fa riferimento alle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.

**Il P.R.G. individua, sulle tavole P3, aree agricole intercluse all'interno dell'abitato, definite quali "aree agricole interstiziali".**

**Tali aree sono disciplinate come segue:**

**A. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:**

- **quelle relative alle attività agricole e alle colture famigliari;**
- **gli edifici accessori (autorimesse, depositi di attrezzi e di materiali, tettoie) nei limiti previsti dalle presenti norme "in franchigia" al precedente articolo "nuova costruzione".**

**B. Destinazioni d'uso non ammesse:**

- **tutti gli interventi comportanti la realizzazione di edifici di qualsiasi natura non rientranti nelle tipologie agricole o definite compatibili;**
- **depositi a cielo libero di materiali che costituiscano depauperamento ambientale ai sensi del precedente articolo "sistemazione del luogo e del suolo".**

**C. Tipi di intervento ammessi:**

- **MO, MS, RCI, RC2, REA per le infrastrutture, i manufatti e gli edifici preesistenti;**
- **NC limitatamente alla costruzione di edifici previsti dalle classificazioni agricole del suolo o definiti compatibili al precedente punto "destinazioni d'uso proprie e compatibili".**

**D. Parametri:**

- **If = costruzione di edifici per le attività agricole secondo i parametri delle specifiche destinazioni colturali e di accessori nel limite indicato al precedente articolo "nuova costruzione";**
- **H = 4,00 m. per edifici agricoli e per le nuove costruzioni di accessori; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore ne è consentito il mantenimento;**
- **D = pari alle preesistenti o m. 10,00**
- **Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444**
- **Dc = a norma di Codice Civile**

## **Art. 32 - AREE PER LA BALNEAZIONE, LA RICREAZIONE ED IL SOGGIORNO ALL'APERTO E PER LE ATTIVITA' CANTIERISTICHE E DI ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI**

Il P.R.G. classifica le parti del territorio comunale destinate ad usi connessi alle attività del tempo libero lungo le sponde lacuali, nelle parti assoggettate a piano particolareggiato.

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

- attrezzature ed impianti per la pratica sportiva, attrezzature per la ricreazione e la balneazione, locali di ristoro, chioschi; tutti i trattamenti di superficie necessari per la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, spiagge, superfici arboree, viali e strade di servizio, percorsi pedonali, manufatti per la sistemazione e la stabilità del suolo, strutture aperte e coperte, aree attrezzate per la sosta degli utenti, attrezzature per le attività cantieristiche e di assistenza alle imbarcazioni realizzate a cielo libero (con esclusione di edifici); i vincoli d'uso individuati dal p.p. (di natura idrogeologica, ambientale e legale) prevalgono nella definizione delle destinazioni d'uso sopra elencate.

### **tipi di intervento:**

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.

### **parametri:**

- UF = 0,075 mq./mq. (salvo diverse specificazioni del piano particolareggiato)
- Rc = 5% di SF (salvo diverse specificazioni del piano particolareggiato)
- H = 5,00 ml. (salvo maggiori altezze preesistenti)
- Dc = 5,00 ml. (salvo minori distanze preesistenti)
- altri parametri (Df, Dpf): secondo Codice Civile e D.M. 02.04.68 n° 1444.

### **disposizioni particolari:**

Il progetto relativo ai singoli interventi dovrà essere obbligatoriamente esteso all'intera area avente destinazione d'uso omogenea.

Il progetto deve contemplare le modalità di concessione di passaggi e percorsi pubblici e d'uso pubblico, con particolare riferimento al divieto di interruzione di percorsi fino alla quota di 194.97 m. s.l.m.

Nell'attuazione delle opere dovranno essere messi in atto adeguati interventi per la formazione di rilevati e/o schermature verdi idonei all'occultamento degli insediamenti dalle aree esterne; tali formazioni dovranno avere carattere coerente con gli elementi salienti del quadro ambientale e paesaggistico.

Nel corso degli interventi dovranno essere eliminati i caratteri impropri o di degrado preesistenti sulle aree.

Il progetto di intervento dovrà esplicitare le cautele da mettere in atto per la tutela ambientale, con particolare riferimento all'eliminazione di qualsiasi forma di inquinamento.

Gli interventi da realizzare all'interno di un'unica area dovranno avere carattere di omogeneità architettonica.

Nell'attuazione del progetto dovranno essere messe in atto idonee precauzioni per un adeguato occultamento dal lago.

Il progetto dovrà essere corredato da una relazione nella quale dovranno essere esplicitati i risultati che si intendono conseguire sotto il profilo ambientale, paesaggistico, geotecnico e funzionale.

Le aree di cui al presente articolo sono soggette alle norme specifiche previste dal Piano Particolareggiato di tutela ed uso delle sponde lacuali e fluviali.

### **Art. 33 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)**

Il P.R.G. individua i N.A.F. con riferimento all'art. 24 1° comma punto 2) della L.R. 56/77.

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

- industrie
- attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento del paesaggio urbano o costituenti causa di disturbo ambientale
- attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
- commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

#### **tipi di intervento:**

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria di ciascun N.A.F. con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi e degli elementi costruttivi da assoggettare a tutela.

#### **parametri:**

- $V/H/Sc$  = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento con A e S, da concedersi una tantum.

Nel caso di interventi tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area soggetta a P. di R. fino al 20%, nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed ai tipi di intervento. Tramite P.P. o P. di R. è possibile prevedere la demolizione totale di volumi esistenti e la trasposizione planovolumetrica dell'edificio. Qualora gli interventi si configurino quali RU, il S.U.E di riferimento dovrà essere di iniziativa pubblica secondo quanto specificato dall'art.24 lett. d) della l.u.r.

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

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

#### **disposizioni particolari:**

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale.

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici
- i manti di copertura potranno essere in pietra o in coppi (ciò potrà essere oggetto di specifica prescrizione dell'Amministrazione Comunale) oppure in laterizio
- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
  - a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
  - b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in laterizio o in pietra;
- le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto; **sulle falde è consentita la formazione di abbaini con forme, dimensioni e criteri compositivi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;**
- le aperture sui prospetti di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati in modo da occultare la vista dall'esterno del telaio;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a RE2 + A, è consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- i balconi potranno essere in lastre di pietra a vista su mensole oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio o di balconate originarie in legno;

- non sono ammesse nuove recinzioni su strada; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.

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

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

Gli interventi di sostituzione e riqualificazione della superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre e masselli o acciottolato.

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

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

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di ampliamento e sopraelevazione, anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere dal Sindaco **il titolo abilitativo** all'esecuzione delle inerenti opere.

In considerazione delle condizioni fisiche e della struttura planovolumetrica è ammesso in ogni caso il reperimento di aree per gli standards all'esterno del perimetro dei N.A.F. o l'equivalente monetizzazione.

**L'indicazione, sulla tavola dei tipi di intervento dei nuclei di antica formazione, della categoria RE1 per gli edifici “di pregio architettonico e/o**

**valore documentario”, è da attuarsi con il rispetto dei caratteri significativi che distinguono l’edificio.**

## **Art. 34 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE**

In generale, se non esplicitamente escluso da norme o leggi, le aree parzialmente ricadenti all'interno di perimetrazioni di vincoli non perdono la possibilità di generare diritti edificatori; l'edificazione dovrà essere trasferita nelle parti di area, con classificazione urbanistica omogenea e continua, esterne ai perimetri di vincolo.

Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le seguenti 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 e dalle planimetrie all'esterno della perimetrazione del centro abitato, gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE1, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto.

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

Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio **del titolo abilitativo** 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:**

**Si richiamano i disposti dell'art. 338 – comma 7 – del T.U. LL.SS. di cui al R.D. 24.07.1934 n. 1265 come modificato dall'art. 28 della Legge 01.08.2002 n. 166: All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma articolo 31 della Legge 5.08.1978, n. 457.**

**Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica che non richiedano opere di fondazione o manufatti per l'ancoraggio al terreno) per i soggetti di cui all'art. 25, 3° comma lett. a) b) c) della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini della formazione della volumetria per le abitazioni agricole.**

C - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

*Per i corsi d'acqua la fascia di cui all'art.29 è stabilita in mt 15,00 in quanto il territorio comunale è completamente ricompreso nella Comunità Montana; tale fascia, ancorchè non riportata graficamente sulle tavole, si applica dal limite del demanio e, in coerenza con l'art.29, 4° comma della L.R.n.56/1977 e s.m.i., non si applica all'interno degli abitati esistenti, se difesi da adeguate opere di protezione.*

*Nel caso in cui le opere di protezione non siano realizzate e/o non siano state eseguite verifiche idrauliche, oppure che le verifiche idrauliche eseguite non abbiano dato esito positivo, permane il vincolo della fascia di rispetto di mt. 15,00.*

In sede di richieste di **titolo abilitativo** dovrà essere presentata la documentazione tecnica relativa all'applicazione dell'art. 29 della L.R. 56/1977.

**I corsi d'acqua, individuati dal P.R.G., da assoggettare all'art. 29 della L.R. 56/1977 sono:**

- *R. dei Rampolini;*
- *R. dei Prati Belli;*
- *R. della Scuderia;*
- *R. di Roncaro;*
- *R. della Madonna della Neve;*
- *R. di Loita;*
- *R. Ronco Pariano;*
- *R. Cossola;*
- *R. Navallesco;*
- *R. delle Piovere;*
- *T. Selvaspessa;*
- *R. Pessina;*
- *R. Secco;*
- *R. Croso;*
- *R. dei Pesci;*
- *R. senza nome (loc. Cave Montecatini);*
- *T. Stronetta.*

La relativa fascia è stabilita in mt 15,00 come indicato dall'art.29, 1° comma, lett. a) della l.r.56/77 e s.m.i.

D - Fasce di rispetto del lago:

La fascia di rispetto del lago *definita all'art. 29, 1° comma, lettera d)* della L.R. 56/77 e s.m.i., è stabilita in mt. 200, con l'applicazione del 4° comma dell'art. 29.

E - Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto:

Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di rispetto di mt. 200 indicata sulle tavole di P.R.G. nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate all'art. 6 del D.P.R. 236 del 24/5/88, all'interno di essa viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di mt. 10.

*Nelle aree comprese nei perimetri indicati sulle tavole di Piano è fatto d'obbligo il rispetto delle indicazioni dell'art.11 del DPGR 11.12.2006, n.15R.*

**Per quanto non indicato al presente punto E, si rinvia al successivo art. 48 delle N.T.A.**

F - Zone boscate

Le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e di boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni sono indicate sulle planimetrie di P.R.G. ai fini dell'applicazione dei vincoli della l.r. n. 4 del 10.2.2009 relativi al divieto di nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

G - Fasce di rispetto della ferrovia

Il P.R.G. individua graficamente le aree destinate alle infrastrutture ed attrezzature ferroviarie.

Ad esse si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n° 753 con riferimento alla determinazione delle distanze mediante specifica documentazione tecnica da produrre in sede di richiesta di **titolo abilitativo**.

H – Fasce di rispetto degli elettrodotti

In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21/06/1968, le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dal gestore nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

**Art. 35 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE**

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

- abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di analoga qualità;
- costruire nuove strade veicolari al di fuori di quelle previste dal piano e di quelle relative all'attuazione di interventi soggetti a SUE; i lavori necessari per la difesa idraulica e idrogeologica sono eseguiti direttamente o autorizzati espressamente dall'Amministrazione Comunale;
- provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza **titolo abilitativo**;
- costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti;
- 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 **titolo abilitativo** suffragato da adeguati studi di carattere geotecnico;
- 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.

Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare se non a seguito di **titolo abilitativo** temporaneo, in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar

luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

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

Si richiamano le prescrizioni di cui all'articolo 3, 4° e 5° comma delle N.T.A. Del P.P.R. Adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4.8.2009, con specifico riferimento agli articoli 13,14,16,18 e 26 del P.P.R. stesso.

## **Art. 36 - NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

Le zone omogenee relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione:

- **Geo 11a Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale - Scala 1:5.000**
- **Geo 11b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale - Legenda**
- **Geo 12a-b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio urbanizzato - Scala 1:2.000**
- **Geo 12c Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio urbanizzato - Legenda**

In ogni caso per le aree rappresentate in entrambe le carte, valgono i riferimenti normativi e le delimitazioni della cartografia a scala maggiore.

L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.

### **Normativa nazionale e regionale vigente a carattere geologico**

In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare dovranno pertanto essere sempre osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11-3-88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- *le disposizioni di cui al D.M. 14-01-2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per*

*l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14-01-2008”;*

- *le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 "Norme in materia ambientale", del Decreto Legislativo n. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" e della D.G.R. del 15-02-2010, n. 24-13302 “Linee guida per la gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'articolo 186 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152”;*
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30-12-23 n.3267 e al R.D. 13-2-33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9-8-89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" e *alla L.R. n. 30 del 4-12-2009;*
- *le disposizioni di cui alla L.R. n. 4 del 10-2-2009 “Gestione e promozione economica delle foreste”;*
- *le disposizioni di cui al D.P.G.R. n. 4/R del 15 febbraio 2010 Regolamento Forestale;*
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;
- la normativa relativa alla regolamentazione dell’attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
- le disposizioni previste dal R.D. 25/7/04 n.523 “Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche” e la Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell’8/10/98;
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;
- *quanto previsto dal D.P.R. 14 aprile 1993 “Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica e forestale” e dalla D.G.R. n. 38-8849 del 26 maggio 2008 “Indirizzi tecnici in materia di manutenzione e sistemazioni idrogeologiche e idrauliche”;*
- le disposizioni di cui al “Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po” (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08/08/2001;
- i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;

- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall' Art.21 del D.L. n.152 dell' 11/5/99.

## **Art. 37 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE**

I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria da indagini geotecniche e, ove richiesto, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n.30483. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.

Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988 prescriva uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa. Le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria.

Ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme opera-terreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una 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 omissi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell'ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Nelle aree appartenenti alle **Classi 2 e sottoclassi e 3 e sottoclassi**, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 marzo 1988; essa **dovrà contenere una valutazione della pericolosità relativa all'area oggetto di trasformazione che potrà** confermare la situazione di pericolosità indicata sulla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., **e in tal caso** valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area.

Nelle aree appartenenti alle classi **2 e sottoclassi e 3 e sottoclassi**, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere

ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.

In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico: le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, i manufatti in materiali sciolti, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree ai sensi del punto H del D.M. 11 marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.

Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 marzo 1988, e alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.

Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, *“deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell'area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.”*

Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza“ (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) allegata al Progetto Definitivo del P.R.G.C., che riguarda l'ideoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.

Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla stessa L.R. n.45 del 9/8/89 e relative Circolari esplicative e applicative.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d'acqua, esse devono contemplare anche una “Relazione idrologica e idrogeologica” che partendo dai dati meteoroclimatici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido,

mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da “Relazione idraulica” che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d’acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell’Autorità di Bacino del F.Po n.2/99 dell’11/05/99.

Per quanto riguarda le aree immediatamente limitrofe alla sponda lacustre **cioè aree in classe 3b5 e 3b6 e nelle restanti classi le aree poste a meno di 20 m di distanza dal limite della sponda lacustre così come definita sulla base catastale di piano** la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto anche dei seguenti aspetti:

- della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;
- del profilo della superficie topografica subaerea e della fascia subacquea;
- della stabilità del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;
- dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre.

## **Art. 38 - PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO**

Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una pericolosità geologica elevata o molto elevata e un conseguente rischio su aree parzialmente o completamente edificate (sottoclassi 3b4, 3b3a, 3b3b, 3b2a, 3b2b), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere privilegiato per i corsi d'acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica, per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando ove possibile le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione anche mediante idonei elaborati grafici di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico dovesse rendere necessaria una modifica di classificazione delle aree oggetto del Progetto, occorrerà comunque procedere mediante apposita Variante di P.R.G. ai sensi della L.R. n. 56/77, Art.17, punto 4d, relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica in coerenza con la Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96, e quindi previo parere della Regione Piemonte.

I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Anche soggetti privati potranno avanzare proposte di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico prospettano un influsso notevole per quanto riguarda la modifica delle condizioni di pericolosità del territorio, il Piano di Protezione Civile del territorio comunale dovrà essere annualmente verificato, ed eventualmente aggiornato, in funzione delle indicazioni fornite da una apposita relazione annuale redatta da tecnico abilitato e concernente la situazione di pericolosità del territorio comunale, in funzione delle opere eseguite e del loro stato di manutenzione.

## Art. 39 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Su tutto il territorio comunale:

- non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- è sempre ammessa la demolizione di edifici e strutture;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;

Tutti gli interventi interferenti con i corsi d'acqua demaniali dovranno risultare in sintonia con l'art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904, mentre le opere idrauliche e quelle che insistono sul ramo idrico (ad es. le opere interferenti, quali ponti, attraversamenti, guadi, etc.) dovranno essere autorizzate dall'Autorità Idraulica competente. Le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 sono sovraordinate. Per l'individuazione dei corsi d'acqua demaniali si deve far riferimento alla mappa catastale (riportati con doppia linea continua).

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come dalle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per effetti della L.37/1994 e dell'art.32, comma3, Titolo II delle N.d.A. Del P.A.I. Tutti gli interventi di manutenzione idraulica dovranno avvenire nel rispetto della normativa di settore, tra cui la L.37/1994 e la D.G.R. n. 44-5084 del 14/01/2002. Non sono ammesse riduzioni della sezione di deflusso.

Le prescrizioni di piano regolatore possono costruire "disciplina locale" ai sensi e per effetto dell'art.96, lett. f) del R.D. 523/1904 solo a seguito di approfonditi e circostanziati studi idraulici dei vari corsi d'acqua, così come indicato dalla CPGR 08.10.1998 n. 14/LAP/PET.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali, **identificate dalle relative classi 3a e 3b4, 3b3a e 3b2a, 3b2b, 3b2c, 3b6 e 3 indiff.:**

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua (**così come da D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.**); i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per le fasce spondali dei T. Selvaspessa, T. Stronetta e per il Fiume Toce, e di 100 anni per i restanti corsi d'acqua minori, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
- non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

Lungo i versanti e le zone acclivi:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;

- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;
- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da murature a secco.

Lungo le fasce spondali del Lago Maggiore:

- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio subaereo e subacqueo;
- non sono ammessi depositi di materiali di ogni tipo che possano essere flottati e asportati per innalzamento del livello lacustre;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta che impediscano le percorribilità longitudinale lungo la fascia demaniale e l'accesso alle opere di difesa idrauliche.

## **Art. 40 - CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE**

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe 1
- Classe 2 e sottoclassi **(2a, 2b, 2c)**
- Classe 3a
- Classe 3b e sottoclassi **(3b4, 3b3a, 3b3b, 3b2a, 3b2b, 3b2c, 3b5, 3b6)**

Le Carte di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riportano tale classificazione con i riferimenti alle Norme relative a ciascuna classe.

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84 e con i seguenti simboli abbreviati.

- MO = Manutenzione ordinaria **(art. 6)**
- MS = Manutenzione straordinaria **(art. 7)**
- RC = Restauro e risanamento conservativo **(art. 8)**
- RE1 = Ristrutturazione edilizia di tipo **1 (art. 9)**
- RE2 = Ristrutturazione edilizia di tipo **2 (art. 9)**
- A = Ampliamento **(art. 10)**
- S = Sopraelevazione **(art. 10)**
- D = Demolizione **(art. 12)**
- NC = Nuova costruzione **(art. 11)**
- MD = Modifica di destinazione d'uso **(art. 13)**

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, alle precedenti tipologie vengono aggiunte le seguenti ulteriori specificazioni:

- NCs = Nuova costruzione per servizi sociali e di interesse comune con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)
- NCu = Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (parcheggi, impianti di depurazione, ecc.)
- NCa = Nuova costruzione accessoria:
  - **autorimesse;**
  - **depositi attrezzi, attrezzatura da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari;**
  - **piscine**
- MDA = Mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico

- MDB = Mutamento di destinazione d'uso con aumento del carico antropico
- OP = Opere pertinenziali ai sensi dell'art.56 lettera f) della L.R. n.56/77 e dell'art.56 lettera g) della L.R. n.56/77 (escluse NCa)
- MU = Manufatti di arredo urbano

## **Art. 41 - CLASSE 1**

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe 1 riguarda *«Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988».*

Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

## Art. 42 - CLASSE 2

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 2 riguarda «*Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità*».

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe 2 ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'Art. 37 delle presenti norme e in coerenza con il D.M. 11 marzo 1988 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R. n.45/89.

*Negli ambiti ricompresi tra un limite B di progetto ed un limite C, classificati in classe 2 gli unici interventi edilizi ammessi sono quelli in assenza delle opere di riassetto previste dal PAI. Essi risulteranno fruibili, a fini urbanistici, solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di difesa adeguate, realizzate le quali in tale fascia varranno le prescrizioni previste per le aree in fascia C. È tuttavia ammessa la possibilità, esplicitata dall'art. 31 delle NTA del PAI, di derogare dall'applicazione della normativa di Fascia B (art. 30 e 39 delle NTA del PAI) le zone inserite in classe 2b, in rapporto agli approfondimenti contenuti negli elaborati relativi allo studio sul T. Stronetta che costituiscono parte integrante del PRGC vigente ed in particolare nell'elab GEO 1 – Relazione geologica.*

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica individuate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica oltre alle norme generali per la classe 2 sono previste norme specifiche per le seguenti sottoclassi individuate cartograficamente.

### **Classe 2a**

Versanti caratterizzati sia da acclività media con modesta propensione al dissesto e presenza locale di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, sia ad acclività medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante stabile in massa ma con locali disarticolazioni superficiali.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee, di terreni geotecnicamente mediocri e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche.

## Classe 2b

Aree subpianeggianti caratterizzate da terreni a granulometria medio-fine, spesso sovrastati da limitati livelli di terreni di riporto, con falda freatica periodicamente molto superficiale, possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia e limitati battenti idrici in occasione di piene lacustri o torrentizie eccezionali e difficoltà di drenaggio in locali aree depresse.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche, alla presenza di falda superficiale o subaffiorante e alla possibilità di sommersione.

Inoltre le opere previste devono far riferimento a precise quote di sicurezza (riferite ad eventi con tempo di ritorno 100 anni), così definite:

- non saranno ammessi nuovi piani residenziali o produttivi al di sotto della quota 198.50 m s.l.m. ad est della ferrovia Arona-Domodossola e al di sotto della quota 199.00 m s.l.m. a ovest della ferrovia;
- le strade di accesso alle edificazioni dovranno avere un profilo tutto al di sopra della quota 197.00 m s.l.m. ad est della ferrovia e 197.50 m s.l.m. ad ovest della ferrovia;

È ammessa la riquotatura del terreno per raggiungere le quote di sicurezza alla condizione che la stessa non interferisca in modo significativo con le capacità di invaso del T. Stronetta. Quote inferiori a quelle di sicurezza (piano di campagna a quota non inferiore a 198,50 m s.l.m. ad est della ferrovia Arona-Domodossola e a 199.00 m s.l.m. a ovest della ferrovia) per piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche saranno ammesse solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storiche architettoniche e tecnico-funzionali e previa specifica accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente; i progetti devono comunque sempre esplicitare, attraverso la sottoscrizione di una liberatoria, l'accettazione delle condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento per eventi con tempi di ritorno superiori a 100 anni e quindi per quote superiori a quelle indicate come quote minime di sicurezza, nonché gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio con riferimento **a tutti gli elaborati componenti lo studio geologico a supporto del PRGC e il piano sovraordinato PAI** in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio.

In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di possibile allagamento dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.

### **Classe 2c**

Aree caratterizzate da acclività bassa o medio-bassa che presentano difficoltà di drenaggio a causa di interventi antropici non adeguati che hanno modificato il reticolo idrografico minore. Localmente possono essere presenti terreni mediocri dal punto di vista geotecnico.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di drenaggio delle acque superficiali con particolare riferimento a fenomeni di ruscellamento concentrato in occasione di eventi di precipitazioni intense e/o prolungate. Sarà inoltre necessario esaminare le condizioni di stabilità in riferimento a scavi e fondazioni in relazione alla possibile presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato.

### **Art. 43 - CLASSE 3**

*Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3 riguarda «Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente».*

La classe 3 è suddivisa nelle sottoclassi 3a e 3b, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

## Art. 44 - Classe 3a

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3a riguarda: «*Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere 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*».

In questa classe sono presenti aree inedificate con le seguenti caratteristiche:

- le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
  - zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di possibile evoluzione;
  - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
  - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
  - fasce spondali da destinarsi in previsione alla realizzazione di nuove opere idrauliche o all'adeguamento e alla manutenzione di quelle esistenti;
  - porzioni di conoidi alluvionali soggette a dinamica di elevata energia.
  
- le fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa di tipo naturale o dovuto ad attività antropica (cave), e in particolare:
  - versanti in frana;
  - versanti di discarica di cava;
  - versanti boscati a pendenza elevata;
  - versanti boscati in cui per l'elevata acclività e per la natura dei terreni, il bosco assolve fondamentale funzione di difesa del suolo e di protezione dal dissesto idrogeologico;
  - fasce spondali lacustri ad elevata acclività.

Per gli edifici isolati non evidenziati in cartografia ma accatastati o la cui pratica di accatastamento è ancora in corso, che sono inseriti in aree soggette a Classe 3a, ***è sempre possibile la manutenzione dell'esistente; le ristrutturazioni e gli eventuali ampliamenti funzionali sono condizionati, ai sensi delle N.T.E. alla Circ. PRG 7/LAP/96, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione; in generale alle aree comprendenti gli edifici e i loro lotti di immediata pertinenza si applicano le norme della classe 3b4; nel caso in cui le indagini geologiche di maggior dettaglio previste a supporto dei progetti edilizi, identifichino una pericolosità elevata prevalentemente dovuta a dinamica torrentizia, si applicano le norme di cui alle classi 3b3b; l'uso di classi 3b2 è ammesso solo in presenza di pericolosità medio moderata, completamente superabile da interventi di sistemazione locale.***

Nelle aree soggette a classe 3a nel territorio non urbanizzato e rappresentato alla scala 1:5.000, possono essere localmente presenti aree a pericolosità naturale più ridotta, ma non evidenziate per la loro dimensione limitata, in relazione al dettaglio della base topografica.

Qualora, in zona di frangia del territorio urbanizzato, si rendesse necessario un utilizzo di tali aree per motivi strategici di prevalente interesse pubblico, occorrerà comunque procedere ad analisi di dettaglio alla scala di Piano 1:2.000, e a conseguenti varianti di P.R.G.C. con identificazione della nuova idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Nelle aree comprese in Classe 3a sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale **vigente** e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature e impianti per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;
- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, **compresi gli interventi definiti nel piano d'uso del demanio idrico lacuale**, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- e) **la scopertura dei tratti intubati e tombinati dei corsi d'acqua, l'ampliamento delle sezioni di deflusso delle tombinature esistenti con i conseguenti interventi di conservazione e rinaturazione di alvei e fasce spondali**;
- f) la viabilità, **solo se** non altrimenti localizzabile, finalizzata al necessario collegamento di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P., con gli eventuali attraversamenti del reticolo idrografico minore;
- g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorali, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;

- i) le attività estrattive e relative strade di accesso autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
- j) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali e il mantenimento delle colture agricole o le loro trasformazioni previa idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
- k) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;
- l) sugli edifici a destinazione d'uso "attività agricole e residenza rurale" e "residenza temporanea" rurali esistenti sono ammessi gli interventi di tipo MO, MS, RC (con esclusione della possibilità di cambio di destinazione d'uso).
- m) limitatamente alle fasce spondali del T. Stronetta, attrezzature per il tempo libero con caratteristiche idonee alla periodica sommergibilità, e permanenza di uso a campeggio esistente senza installazioni fisse e previa messa a punto di un Piano di Protezione Civile per l'evacuazione.

## **Art. 45 - Classe3b**

*Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende: «Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»*

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità o di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa.

*Negli ambiti ricompresi tra un limite B di progetto ed un limite C, classificati in classe 3b gli unici interventi ammessi sono quelli in assenza di interventi di riassetto. Essi risulteranno fruibili, ai fini urbanistici, solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di difesa adeguate, realizzate le quali in tale fascia varranno le prescrizioni previste per le aree in fascia C.*

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, sono state definite le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica sia allo stato attuale sia a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto dalle presenti norme.

***I seguenti interventi, RE1 e D per la sottoclasse 3b4, RE2, S, MDB, NCa per la sottoclasse 3b3a e RE2, MDB, A, S, NCa, NC per la sottoclasse 3b2a dovranno dimostrare già in fase di progetto, attraverso apposita relazione tecnica, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:***

- *realizzazione di ingressi e finestre ai piani terra non orientati verso la direzione dei possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;*
- *individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;*
- *privilegiare, ove possibile, trasferimenti residenziali ai piani alti degli edifici;*
- *rinuncia a piani interrati;*
- *verifiche strutturali delle resistenze delle murature esistenti rispetto a possibili impatti di flussi detritici.*

***I titolari delle concessioni edilizie dovranno rilasciare apposita dichiarazione di consapevolezza della presenza di un rischio residuo per eventi***

*alluvionali a tempo di ritorno elevato, e ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI, a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cosa e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato”.*

*Per le classi 3B in assenza di interventi di riassetto sono ammessi interventi per adeguamenti igienico funzionali unicamente se non aumentano il carico antropico.*

### **Classe 3b4**

Settori apicali delle conoidi soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia molto elevata o elevata.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b4 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 44 delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, MDA, OP, MU.

A seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo RE1, D, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b4, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

### **Classe 3b3a**

Fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi in zona apicale soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia medio-elevata.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b3a sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 44 delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti:

- gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP, NCu.

A seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo RE2, S, MDB, NCa, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b3a, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

### **Classe 3b3b**

Zone alla base di versanti soggetti a possibile dinamica gravitativa.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b3b sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 44 delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, NCu, OP.

A seguito dell'esecuzione di verifiche di stabilità puntuali ed eventualmente della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo RE2, A, S, MDB, NCa, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b3b, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

### **Classe 3b2a**

Fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi in zona medio-distale, soggette a dinamica idraulica di media energia e protette da opere di difesa non completamente adeguate.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b2a sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 44 delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti:
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, **RE1, D**, MDA, MU, OP, NCu;

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo RE2, MDB, A, S, NCa, NC, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b2a, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

*Le porzioni in classe 3b2a limitrofe alla classe 3b2b, localizzate indicativamente a quote inferiori a 201 m s.l.m., possono presentare periodicamente superficie freatica abbastanza superficiale (< 3m). In tali situazioni ogni nuova opera o parte di opera interrata dovrà essere progettata e costruita con adeguati accorgimenti tecnici in grado di garantire l'impermeabilità. Inoltre la presenza della falda freatica andrà considerata anche nelle analisi di stabilità dei pendii di scavo e dei fondi scavo.*

### **Classe 3b2b**

*Aree in conoide distale del T. Selvaspessa potenzialmente soggette a modesta dinamica torrentizia di bassa energia e ad allagamenti ad energia nulla connessi ad episodi di innalzamento del livello lacustre con tempi di ritorno minore di 150 anni; tali zone sono inoltre caratterizzate da presenza di falda periodicamente abbastanza superficiale (< 3m).*

*In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato da processi di dissesto di natura torrentizia attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.*

*Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b2b sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:*

- *gli interventi ammessi all'Art. 44 delle presenti norme;*
- *per gli insediamenti preesistenti:*
  - *gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP, NCu;*

*A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente connessa alla dinamica torrentizia, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo RE2, MDB, A, S, NCa, NC, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b2b, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.*

*Nei riguardi della pericolosità connessa all'innalzamento del livello lacustre e della superficie freatica, si specifica che non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a 198.50 m s.l.m., è ammessa deroga a tale quota solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure. Sempre nei riguardi della pericolosità funzione dell'innalzamento del livello lacustre, per la classe 3b2b, le riquotature sono considerate interventi di riassetto in grado di modificare la fruibilità urbanistica*

*Pertanto, allo stato attuale sono ammessi:*

- *gli interventi ammessi all'Art. 44 delle presenti norme;*
- *per gli insediamenti preesistenti:*
  - *gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MDA, MU, OP, NCu;*

*A seguito della realizzazione di riquotature sono ammessi anche: RE2, MDB, A, S, NCa, NC. Restano sempre valide le deroghe di cui al punto precedente per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali.*

*I progetti devono comunque sempre esplicitare l'accettazione delle condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento di natura lacustre per eventi con tempi di ritorno superiori a 100 anni, e quindi per quote superiori a quelle indicate come quote minime di sicurezza, nonché gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio. In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondosso. Inoltre la presenza della falda*

*freatica andrà considerata anche nelle analisi di stabilità dei pendii di scavo e dei fondi scavo.*

### **Classe 3b2c**

*Tale classe riguarda sia aree localizzate lungo la piana del F. Toce (Piano Grande) ad est della ferrovia Arona-Domodossola allagabili a seguito di tracimazioni del Lago Maggiore caratterizzate da innalzamento lento ed energia praticamente nulla, sia zone del Piano Grande a ovest della ferrovia Arona-Domodossola interessate da allagamenti a bassissima energia in occasione di eventi di piena del Lago Maggiore, del F. Toce e del T. Stronetta.*

*In ogni caso per le aree appartenenti alla classe 3b2c, non sono ammessi nuovi piani residenziali e produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m. ad est della ferrovia Arona-Domodossola e al di sotto della quota 199.00 m s.l.m. a ovest della ferrovia; sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente attraverso la sottoscrizione di una liberatoria.*

*Normativamente si distinguono tre situazioni:*

- porzioni di territorio in classe 3b2c esterne alle aree Eb e alle fasce fluviali introdotte dal PAI;*
- porzioni di territorio in classe 3b2c ad ovest della ferrovia ricadenti nella fascia tra un limite B di progetto ed un limite C del PAI;*
- porzioni di territorio in classe 3b2c comprese nelle aree in dissesto classificate Eb dall'Atlante dei Rischi del PAI e localizzate a ovest della ferrovia.*

### **Situazione 1**

**Per tali zone, sino all'esecuzione di Progetti di Riassetto Idrogeologico, sono sempre ammessi i seguenti interventi:**

- gli interventi ammessi all'Art. 44 delle presenti norme;**
- per gli insediamenti preesistenti:**
  - gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, RE2, A, S, D, MDA, MU, OP, NCu.**

**Per le stesse aree, a seguito della realizzazione di Progetti di Riassetto Idrogeologico, sono ammessi anche interventi del tipo, MDB, NCa e NC, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29-11-2000). Per tutti gli interventi edilizi dovrà comunque esserne valutata la fattibilità tramite la valutazione del rischio e la determinazione del rischio residuo. Per**

la classe 3b2c, le riquotature inerenti il terreno o gli edifici, sono considerate interventi di riassetto in grado di modificare la fruibilità urbanistica.

#### **Situazione 2**

Per tali aree, ricadenti in classe 3b2c e ubicate tra un limite B di progetto ed un limite C, gli unici interventi ammessi sono quelli in assenza di interventi di riassetto. Esse risulteranno fruibili, a fini urbanistici, solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di difesa adeguate previste dal PAI, realizzate le quali in tale fascia varranno le prescrizioni previste per le aree in fascia C.

#### **Situazione 3**

Per tali zone, in assenza di opere di riassetto valgono le norme del PAI relative alle aree Eb. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto, varrà la norma di cui alla Situazione 1. Anche per tali aree le riquotature concernenti il terreno o gli edifici sono considerate interventi di riassetto in grado di modificare la fruibilità urbanistica.

Inoltre, circa le aree ricadenti in classe 3b2c a destinazione d'uso turistico-ricettiva di tipo extralberghiero e campeggi (art. 27 delle N.A.), la permanenza dei campeggi esistenti nonché il loro ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero, anche con razionalizzazioni ed adeguamenti alle normative specifiche del settore, sono consentite previa stesura di un Piano di Protezione Civile, che definisca le tipologie e i livelli di rischio all'interno dell'area, nonché le opere da realizzarsi per l'eliminazione o la minimizzazione del rischio stesso relativamente a ciascun impianto.

#### **Classe 3b5**

Tale classe individua le aree localizzate nei lungolaghi storici di Baveno e Feriolo allagabili a seguito di tracimazioni del Lago Maggiore, con  $T < 100$  anni, caratterizzate da innalzamento lento ad energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso;

In tali aree sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 40 ad eccezione di nuovi piani residenziali e produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m., considerata quota minima di sicurezza (riferita ad eventi con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni); sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente. *Si applicano, in aggiunta alla norma specifica, le disposizioni della classe 3b2a se più restrittive.*

I progetti devono comunque sempre esplicitare l'accettazione delle condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento per eventi con tempi di ritorno superiori a 100 anni, e quindi per quote superiori a quelle indicate come

quote minime di sicurezza, nonché gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio. In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.

**Circa le aree perilacuali** sono ammesse quote inferiori a quelle di sicurezza per le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa.

Le misure delle quote di progetto vanno individuate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

In ogni caso le eventuali riquotature del p.c. per il raggiungimento delle quote di sicurezza dovranno essere giustificate da uno studio specifico che motivi la necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché la mancanza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque e del drenaggio **e l'interferenza tra i sistemi di smaltimento dei reflui e delle acque bianche con l'innalzamento della falda freatica e gli allagamenti delle aree limitrofe.**

*Per la classe 3b5, le riquotature sono considerate interventi di riassetto in grado di modificare la fruibilità urbanistica; pertanto a seguito della loro realizzazione sono ammessi anche: RE2, MDB, A, S, NCa, NC. Restano sempre valide le deroghe di cui ai punti precedenti per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali”.*

### **Classe 3b6**

*Essa individua aree perilacuali e facenti parte della zona deltizia del T. Stronetta, soggette a fenomeni di allagamento per innalzamento del livello lacustre in occasione di eventi meteorici a carattere eccezionale, destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero e campeggi con i relativi servizi ed accessori.*

*In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso e gli interventi di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione; le nuove costruzioni dovranno avere il piano di calpestio a quote non inferiori a 198.50 m s.l.m., considerata quota minima di sicurezza (riferita ad eventi di piena lacustre con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni); a tal scopo sono consentite le riquotature concernenti il terreno o gli edifici purchè, a supporto del progetto edilizio, sia presente uno studio specifico che motivi la necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché la*

*mancanza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque e del drenaggio e l'interferenza tra i sistemi di smaltimento dei reflui e delle acque bianche con l'innalzamento della falda freatica e gli allagamenti delle aree limitrofe.*

*Per gli interventi edilizi ammessi, ad eccezione delle nuove edificazioni, sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente. In tal caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.*

*Le nuove edificazioni dovranno invece rispettare in ogni caso le quote di sicurezza.*

*La permanenza dei campeggi esistenti nonché il loro ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero, anche con razionalizzazioni ed adeguamenti alle normative specifiche del settore, sono consentite previa stesura di un Piano di Protezione Civile, che definisca le tipologie e i livelli di rischio all'interno dell'area, nonché le opere da realizzarsi per l'eliminazione o la minimizzazione del rischio stesso relativamente a ciascun impianto.*

#### **Art. 46 - Classe 3 indifferenziata**

Versanti generalmente boscati o ad originario utilizzo agro-pastorale, abbandonati e invasi da vegetazione, ad acclività da media ad elevata caratterizzati da modesta propensione al dissesto per limitati fenomeni di dinamica gravitativa o legata alle acque ruscellanti. Per tali aree l'analisi geomorfologica è di carattere indifferenziato, ossia non perimetra analiticamente le aree interessate dai vari fenomeni presenti.

*Per gli edifici presenti in Classe 3 indifferenziata è sempre possibile: MO, MS, RC; RE, MD e gli eventuali ampliamenti funzionali sono condizionati, ai sensi delle N.T.E. alla Circ. PRG 7/LAP/96, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione; in generale alle aree comprendenti gli edifici e i loro lotti di immediata pertinenza si applicano le norme della classe 3b4; nel caso in cui le indagini geologiche di maggior dettaglio previste a supporto dei progetti edilizi, identificano una pericolosità elevata prevalentemente dovuta a dinamica torrentizia, si applicano le norme di cui alle classi 3b3a; nel caso della presenza di dinamiche di versante a pericolosità elevata si applicano le norme di cui alle classi 3b3b; l'uso di classi 3b2 è ammesso solo in presenza di pericolosità medio moderata, completamente superabile da interventi di sistemazione locale.*

**Art. 47 - AREE A RISCHIO MOLTO ELEVATO (RME)**

*Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po" (PAI) approvato con D.P.C.M. 24-05-2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08-08-2001, ha individuato nel territorio comunale di Baveno quattro porzioni classificate come Aree a Rischio Molto Elevato (RME) evidenziate graficamente nel "Atlante dei Rischi Idraulici e Idrogeologici - Allegato 4.1. - Perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato, codice dell'area 061-PI-VB".*

*Per le Aree a Rischio Molto Elevato (RME ZONA 1 costituite da "aree instabili o che presentano un'elevata probabilità di coinvolgimento in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso") individuate negli elaborati di sintesi Geo 11a e Geo 12a, sono vigenti le prescrizioni di cui al Titolo IV delle N.T.A. del PAI, che hanno, nei limiti delle attuali perimetrazioni, carattere immediatamente vincolante.*

**Art. 48 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE  
AD USO IDROPOTABILE**

Ai sensi degli articoli 4 e 5 del D.P.G.R. n. 15/R del 11/12/2006 sono definite le seguenti aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate:

A) Zona di tutela assoluta: è la porzione di territorio immediatamente circostante l'opera di captazione, adibita esclusivamente all'opera stessa e alle collegate infrastrutture di servizio; deve essere adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie, recintata e possedere un'estensione di raggio non inferiore a 10 m.

B) Zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è, di norma, distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata. Il dimensionamento e l'articolazione della zona di rispetto dipendono dalla tipologia dell'opera di captazione e dalla situazione di vulnerabilità intrinseca della risorsa captata e sono definiti sulla base di studi e criteri definiti dallo stesso D.P.G.R. n. 15/R.

Nella zone di rispetto sono vietati l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento di attività ritenute inquinanti sia in riferimento ad attività agricole, sia relativamente all'utilizzazione urbanistica, come specificatamente dettagliato all'Art.6 del D.G.P.R. n. 15/R a cui, conseguentemente, si rimanda.

## **Art. 49 - AREE ED INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO**

Il P.R.G. classifica quali aree ed insediamenti di interesse storico culturale e paesaggistico le aree dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti.

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

- quelle di cui 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 per la specifica destinazione d'uso del suolo

### **parametri:**

- quelli previsti per la specifica destinazione d'uso del suolo;
- nel caso di cambio 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 e di allineamento propri degli edifici originari.

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

I progetti di intervento sugli edifici e sulle aree devono riportare il parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Possono essere messi in atto strumenti urbanistici esecutivi anche ove non previsti dal P.R.G. su tutto o parte delle aree, mediante deliberazione di C.C.; tali strumenti urbanistici esecutivi sono subordinati, ai sensi dell'ultimo comma

dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

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

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

## **Art. 50 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)**

Il P.R.G., ove non diversamente specificato, si attua con intervento edilizio diretto tramite i titoli abilitativi previsti dalla normativa e dalle leggi vigenti.

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

Laddove indicato nelle tavole grafiche di P.R.G. gli interventi si attuano a seguito dell'approvazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE).

Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) previsti dal P.R.G. sono:

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

Le indicazioni del P.R.G. relative alle opere assoggettate a S.U.E. sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali ed i parametri, per quanto riguarda la localizzazione delle aree per gli standards e delle aree per la viabilità all'interno del S.U.E. esse sono da intendere suscettibili di variazione su proposta dei proponenti il S.U.E., ferma restando l'autorità a decidere della Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

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

Ai sensi della L.R. 18/1996, le previsioni contenute nel P.R.G. possono essere attuate mediante il ricorso a programmi integrati di riqualificazione urbanistica,

edilizia ed ambientale come previsti dall'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n° 179.

In particolare le aree oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed aree pubbliche ed assoggettate a S.U.E. potranno essere dall'Amministrazione Comunale indirizzate verso la formazione di programmi integrati; le aree a standard indicate dal P.R.G. dovranno essere messe a disposizione all'interno dei programmi integrati anche se superiori ai valori minimi previsti dall'art. 6, 6° comma della L.R. 18/1996.

## Art. 51 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Nelle aree individuate dal P.R.G. quali “aree con insediamenti preesistenti assoggettabili ad interventi di riuso per destinazioni terziarie e residenziali (A.P.R.)” e “aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. (A.N.R.)” sono consentiti incrementi dell’indice territoriale e fondiario applicabili nei casi e alle condizioni sotto elencate.

L’indice territoriale (IT) e l’indice fondiario possono essere incrementati:

- del 5% in ragione di interventi di “compensazione ecologica” consistenti nella realizzazione di opere per la predisposizione di aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico (ricadenti all’interno del perimetro dell’area di intervento)
- del 10% in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti all’interno del perimetro dell’area di intervento)

Ai fini dell’attuazione degli interventi di “compensazione ecologica” si intende che l’ottenimento del 5% di incremento degli indici potrà avvenire solo a seguito della realizzazione delle opere per il verde sulla quota di ST destinata ad uso pubblico, sulla base di indicazioni progettuali dell’Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne il 10% di incremento degli indici desunto dalla cessione di aree destinate al P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti nell’area di intervento) valgono le seguenti condizioni:

- alle aree ad uso pubblico è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0,10 mc./mq., utilizzabile esclusivamente in aggiunta agli indici previsti per le aree di riuso e all’interno di esse;
- l’utilizzazione del suddetto indice teorico è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- 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 finalizzata all’acquisizione diretta da parte dell’A.C. Stessa delle aree, nel rispetto dei principi generali della perequazione dei diritti edificatori dei soggetti proprietari delle aree pubbliche esterne vincolate a tali usi dal 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 dello strumento urbanistico

esecutivo, dove esso sia previsto dal P.R.G., ovvero è parte di **un titolo abilitativo convenzionato** dove gli interventi non siano assoggettati dal P.R.G. a strumento urbanistico esecutivo.

## **Art. 52 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE**

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

Gli interventi in corso di attuazione al momento dell'adozione del presente P.R.G. a seguito di titolo abilitativo ad intervenire, ovvero che risultino in attesa di autorizzazioni o pareri da parte di organi superiori in conseguenza di procedimenti attivati mediante provvedimenti comunali, si attuano secondo prescrizioni, parametri e vincoli stabiliti dallo strumento urbanistico generale a cui l'intervento si riferisce, entro i termini di scadenza previsti o stabiliti da disposizioni legislative vigenti.

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

I provvedimenti abilitativi in deroga possono essere ammessi 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.

### **Art. 53 - SCHEDE DI AREA**

Le schede di area fanno parte integrante delle presenti norme.

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

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

COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 1

- classificazione normativa: A.P.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 28 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	40%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.80 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.35 mc./mq
quota di Sul residenziale libera		50%
quota di Sul residenziale convenzionata		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
quota di SF a verde privato		30%
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	3 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - formazione di percorso pubblico pedonale lungo il torrente Stronetta e lungo la SS 34;
  - formazione di schermature vegetali lungo il perimetro dell'area;
  - realizzazione di attraversamento pedonale protetto sulla SS 34;
  - realizzazione di unico accesso veicolare all'insediamento.
  
- **prescrizioni di intervento** :

*L'attuazione della previsione del PRG dovrà tenere conto delle modalità indicate nell'art.18, comma 3, lettere c) e d) delle Norme di Attuazione del PAI, applicando i criteri individuati nel paragrafo 9 dell'allegato B "Criteri tecnici per la valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico" della D.G.R.n.2-11830 del 28/07/2009 e s.m.i.*



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

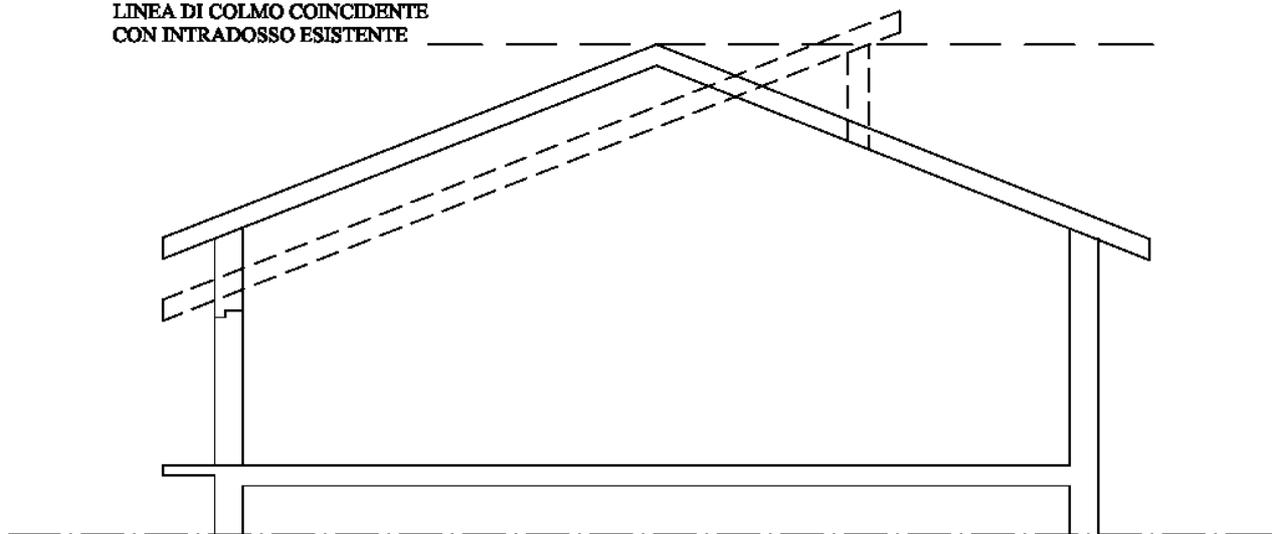
area n° 2

- classificazione normativa: A.E.R.
  - destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.
  
  - parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	parcheggi pubblici indicati su tavola P.R.G. + 10% in localizzazione interrata
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	(1)
indice di densità fondiaria	(IF)	(1)
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	pari all'esistente
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	pari all'esistente con riferimento alle prescrizioni del grafico sotto riportato
bonus perequativo di incremento Sul		/
- (1) è consentita una Sul massima pari all'esistente

- indirizzi di intervento :
  - utilizzazione di materiali e finiture idonei al miglioramento dell'inserimento ambientale;
  - obbligo di mantenere con copertura a terrazzo la parte già attualmente dotata di copertura piana e di rendere simmetriche le falde del tetto di copertura della parte a quattro piani come da grafico illustrativo.

LINEA DI COLMO COINCIDENTE  
CON INTRADOSSO ESISTENTE



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 3

- classificazione normativa: A.P.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	(2)
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	(1)
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		25%
altezza massima	(H)	(1)
bonus perequativo di incremento Sul		/

**(1) parametri di intervento da utilizzare:**

**a) nel caso di riuso con totale destinazione d'uso A.T.A.:**

- volume totale edificabile = m<sup>3</sup> 36.000
- altezza massima = m. 18,00

**b) nel caso di riuso con destinazione mista A.T.A. e A.N.R.:**

- volume edificabile con destinazione A.T.A. = m<sup>3</sup> 20.000 + 36.000
- volume edificabile con destinazione A.N.R. = m<sup>3</sup> 0 + 8.000 (la quota è da calcolare al 50% della differenza tra 20.000 e 36.000 non utilizzati come A.T.A.)
- altezza massima = m. 12,00 per parte residenziale e m. 18,00 per parte turistico-ricettiva
- convenzionamento del 40% del volume residenziale o cessione di corrispondente quota della plusvalenza dell'intervento

**(2) cessione aree ad uso pubblico (per tutti i casi di intervento, indipendentemente dalle destinazioni d'uso):**

- standard totale = m<sup>2</sup> 25 per posto letto di cui:
    - m<sup>2</sup> 8,20 a parcheggio pubblico (anche interrato)
    - m<sup>2</sup> 16,80 a parco pubblico
  - standard aggiuntivo = m<sup>2</sup> 324 a parcheggio pubblico (anche interrato)
- 
- indirizzi di intervento :
    - obbligo al mantenimento e all'utilizzo delle acque della fonte Borromea con mescita ed accessibilità alle fonti aperte al pubblico;
    - possibilità di realizzare una stazione di imbottigliamento dell'acqua delle fonti per un massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul (con relativi depositi e magazzini).

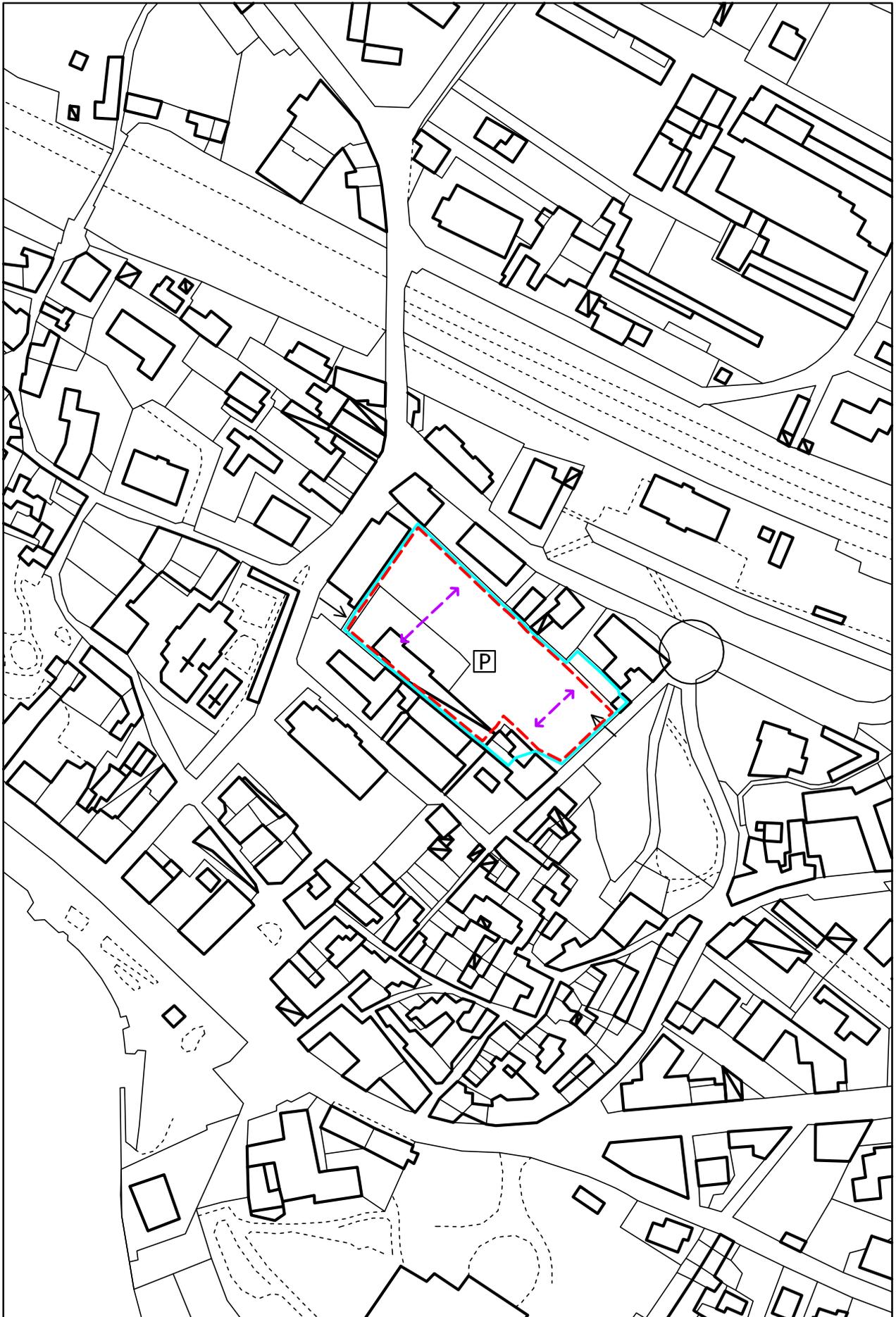
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 4

- classificazione normativa: A.P.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 28 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	100%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	1.60 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.80 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		50%
quota di Sul residenziale convenzionata		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
quota di SF a verde privato		20%
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	3 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		5%
  
- indirizzi di intervento :
  - predisposizione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura pari al 100% di ST in interrato;
  - realizzazione di unico accesso veicolare privato all'insediamento;
  - verifica della minimizzazione degli effetti dell'insediamento di nuovi edifici sulla proiezione di ombre e nell'occlusione di visuali libere nei confronti degli edifici preesistenti;
  - formazione di percorsi pubblici pedonali di connessione tra via Gramsci, via Monte Grappa e via alla Stazione;
  - realizzazione di un impianto microurbanistico con dotazione di piazze pedonali e aree verdi (spazi pubblici e/o di uso pubblico) all'interno dell'isolato.



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 5

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	parcheggi pubblici come indicato nella scheda grafica
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	3.00 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	50% di ST
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	16.00 m. (4 piani + sottotetto mansardato)
bonus perequativo di incremento Sul		/
  
- indirizzi di intervento :
  - la struttura ricettiva deve essere caratterizzata da gestione aziendale unitaria (con esclusione di vendita separata delle singole unità immobiliari);
  - formazione obbligatoria di allargamento della intersezione stradale (con provvedimenti per la moderazione e la sicurezza del traffico);
  - obbligo di arretramento dell'edificazione di ml. 3,00 da via Quara e di ml. 8,00 da via Partigiani (con formazione di parcheggio);
  - parcheggi di uso pubblico in misura di 1 posto auto per ogni unità ricettiva (camera, suite, alloggio);
  - localizzazione sotterranea dei parcheggi di uso pubblico non individuati in superficie;
  - unico accesso e uscita ai parcheggi interrati in posizione marginale rispetto all'intersezione stradale;
  - formazione di marciapiede alberato al perimetro esterno del lotto;
  - l'altezza consentita è da calcolare rispetto alla quota media del terreno.

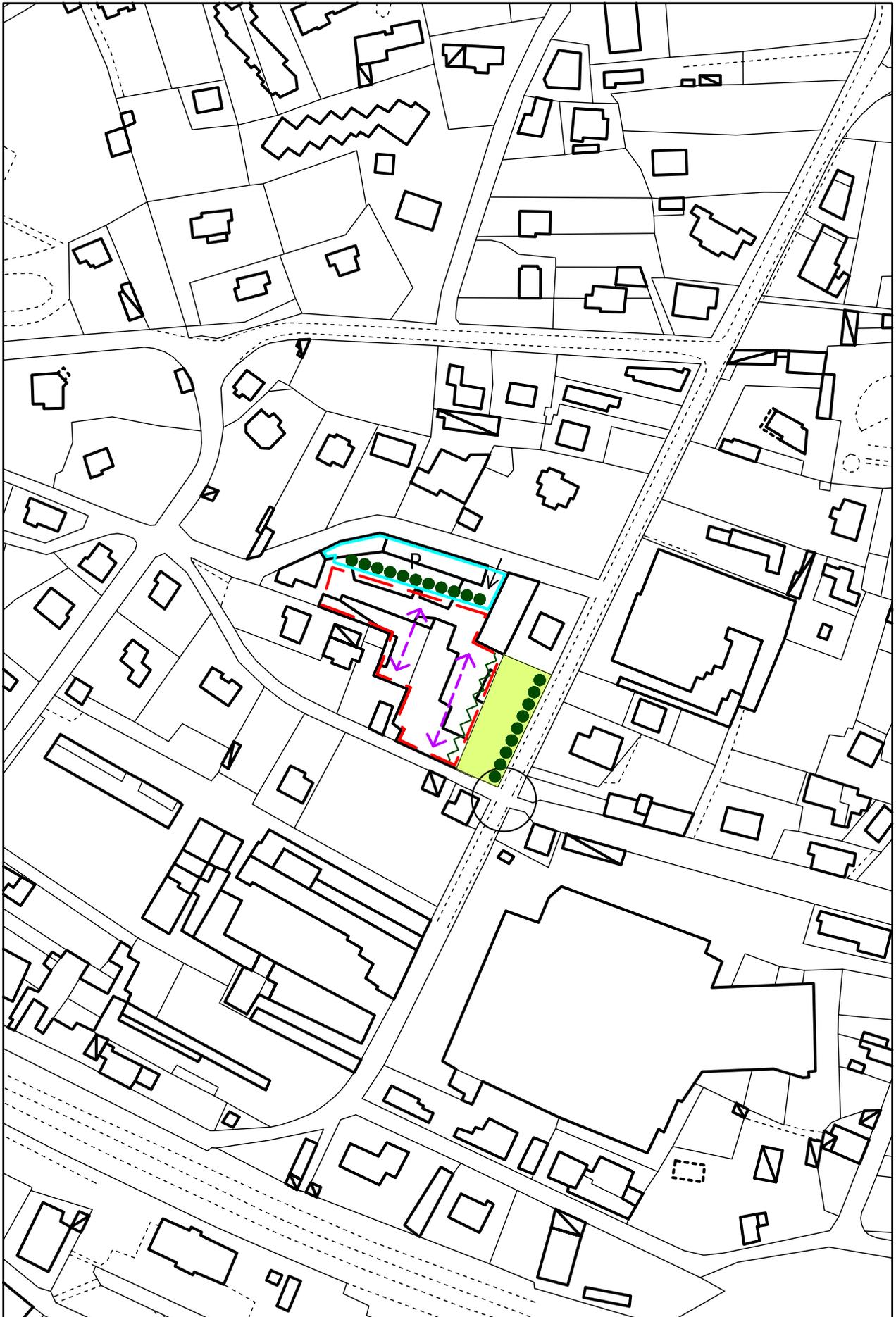
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 6

- classificazione normativa: A.P.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 28 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	30%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.80 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	<b>1.30</b> mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		50%
quota di Sul residenziale convenzionata		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
quota di SF a verde privato		50%
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	4 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - formazione di percorso pubblico pedonale protetto lungo le strade pubbliche con collegamento all'interno dell'area;
  - formazione di alberata in corrispondenza del percorso pedonale;
  - formazione di schermature vegetali lungo il perimetro dell'area;
  - realizzazione di attraversamento pedonale protetto sulle vie pubbliche;
  - arretramento minimo dell'edificazione dal confine stradale di 20 mt. con formazione di alberate;
  - predisposizione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura minima di 2,5 mq. ogni 75 mc. per le parti residenziali e pari al 100% della S.u.l. per le parti terziarie.



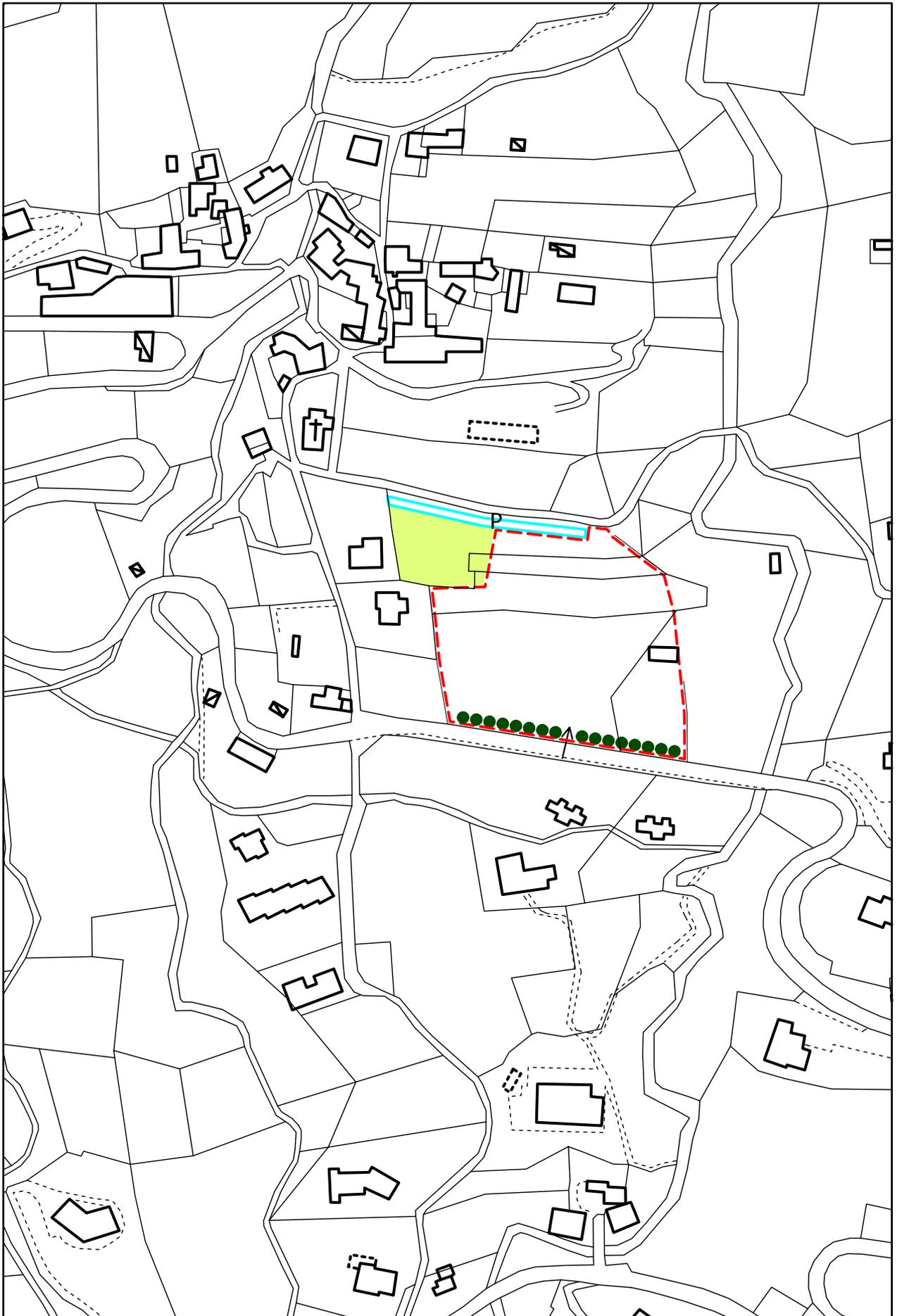
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 7

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	secondo indicazioni grafiche P.R.G.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.60 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	/
quota di SF a verde privato		30%
quota di ST permeabile		20%
altezza massima	(H)	2 piani abitabili f.t. (per 7.00 m.)
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - area soggetta a S.U.E.;
  - costruzioni da realizzare “a gradoni” con massimo due piani f.t. emergenti a valle per ogni ripresa della costruzione;
  - formazione di quinte alberate e di progetto della vegetazione per inserimento ambientale della costruzione;
  - edificazione ammessa nell'area indicata in planimetria, con ampliamento della fascia di vincolo idrogeologico inedificabile;
  - previsione di percorso pubblico pedonale dalla via Due Riviere all'area d'uso pubblico ubicata nella zona a monte dell'area oggetto della presente scheda;
  - **previsione di accesso pubblico veicolare all'area a parcheggio situata a monte.**



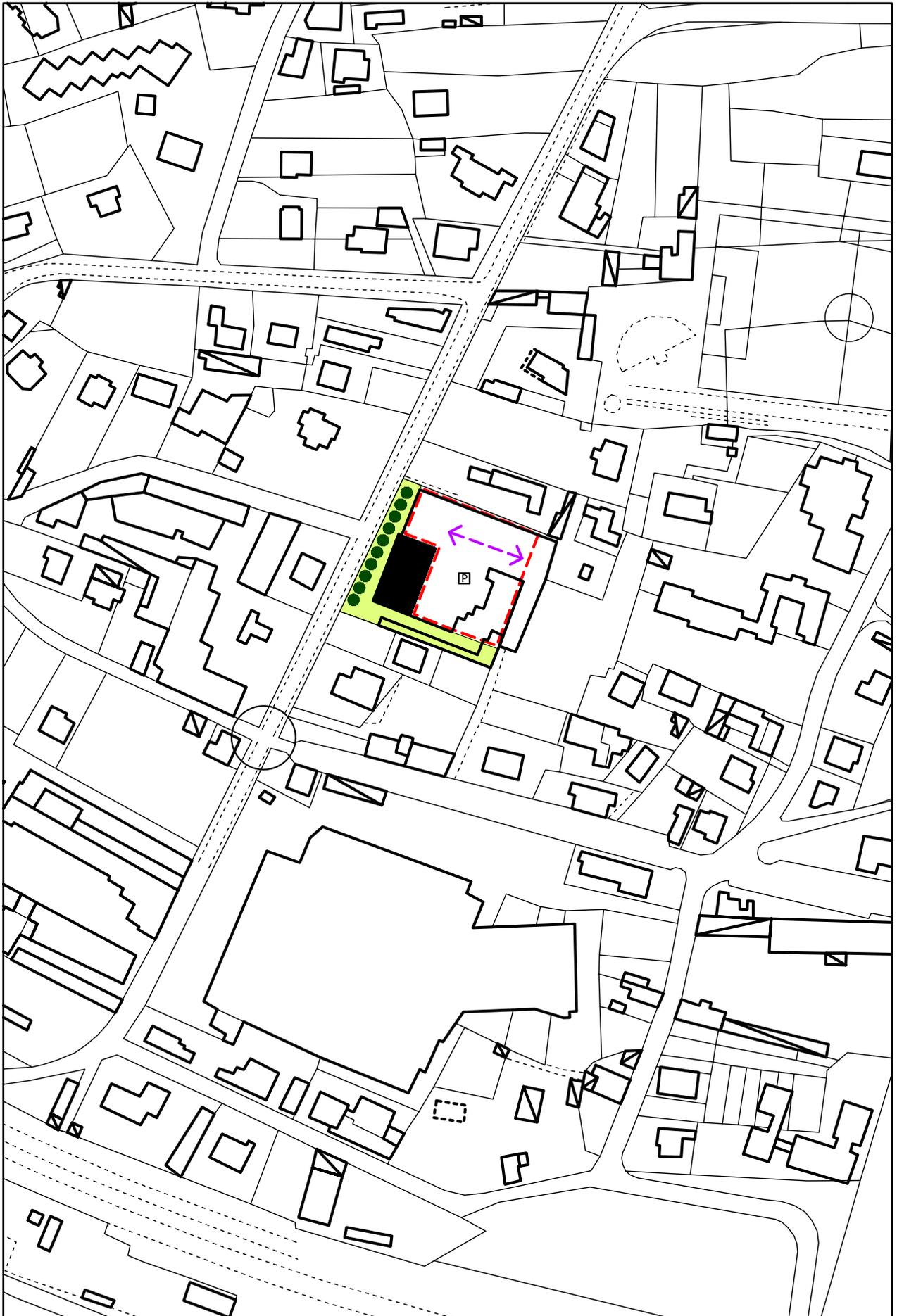
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 8

- classificazione normativa: A.P.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 28 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	<b>20%</b>
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.80 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	<b>1.50</b> mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		50%
quota di Sul residenziale convenzionata		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	<b>30%</b>
quota di SF a verde privato		<b>30%</b>
quota di ST permeabile		<b>30%</b>
altezza massima	(H)	4 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - formazione di percorso pubblico pedonale protetto lungo le strade pubbliche con collegamento all'interno dell'area;
  - formazione di alberata in corrispondenza del percorso pedonale;
  - formazione di schermature vegetali lungo il perimetro dell'area;
  - realizzazione di attraversamento pedonale protetto sulle vie pubbliche;
  - arretramento minimo dell'edificazione dal confine stradale di **10** mt. con formazione di alberate (**salvo preesistenze da conservare**);
  - predisposizione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura minima di 2,5 mq. ogni 75 mc. per le parti residenziali e pari al 100% della S.u.l. per le parti terziarie.



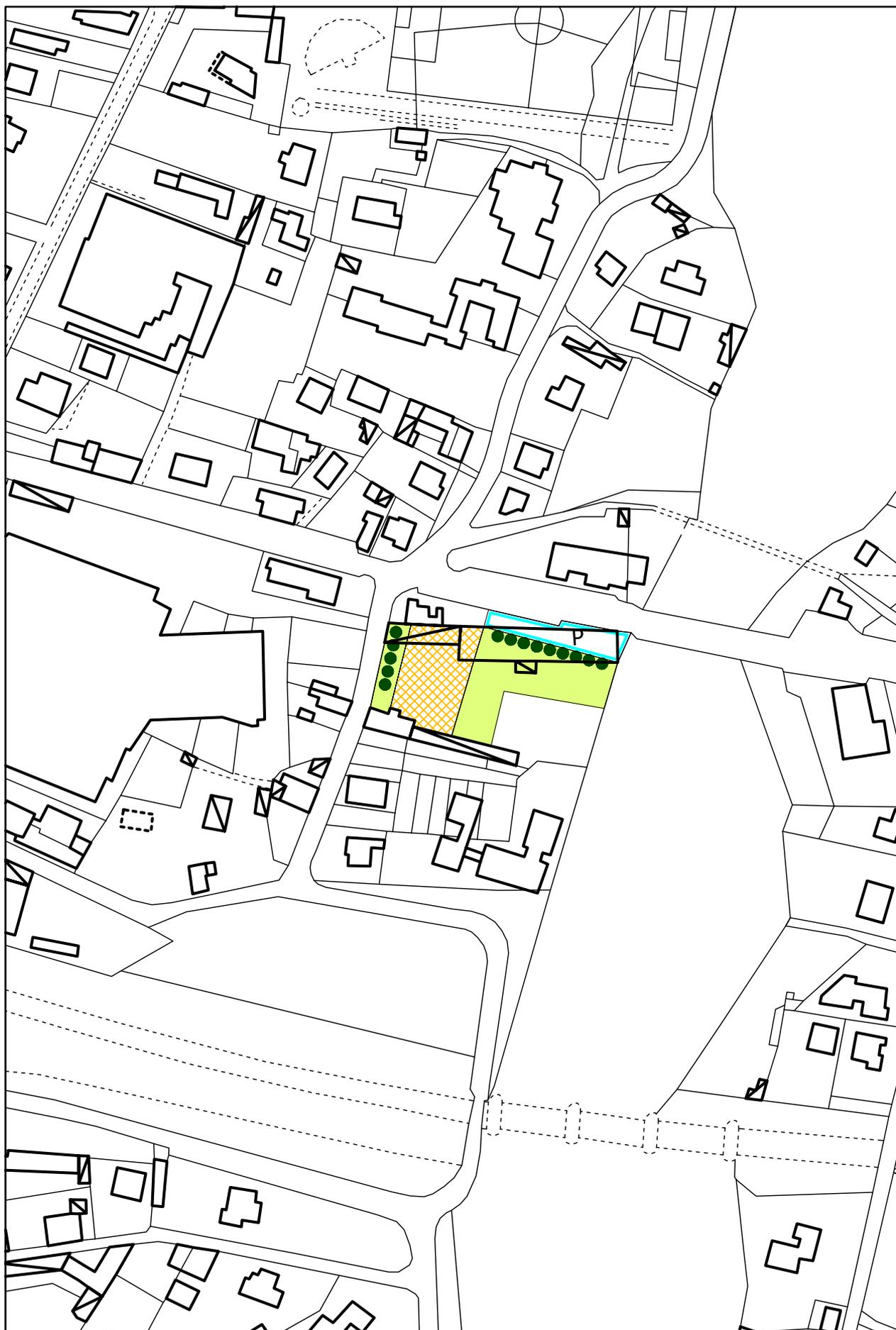
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 11

- classificazione normativa: A.P.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 28 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	<b>40%</b>
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.80 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	<b>1.50</b> mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		50%
quota di Sul residenziale convenzionata		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
quota di SF a verde privato		<b>30%</b>
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	4 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - formazione di percorso pubblico pedonale protetto lungo le strade pubbliche con collegamento all'interno dell'area;
  - formazione di alberata in corrispondenza del percorso pedonale;
  - formazione di schermature vegetali lungo il perimetro dell'area;
  - realizzazione di attraversamento pedonale protetto sulle vie pubbliche;
  - arretramento minimo dell'edificazione dal confine stradale di **10** mt. con formazione di alberate;
  - predisposizione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura pari al **10%** di ST.



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 12

- classificazione normativa: A.P.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 28 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	25%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.80 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.20 mc./mq
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
quota di SF a verde privato		30%
quota di ST permeabile		30%
altezza massima	(H)	3 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - formazione di percorso pubblico pedonale protetto lungo le strade pubbliche
  - formazione di alberata in corrispondenza del percorso pedonale
  - realizzazione di attraversamento pedonale protetto sulla via pubblica
  - arretramento minimo dell'edificazione dal confine stradale di 10 mt. con formazione di alberata
  - predisposizione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura minima di 2,5 mq. ogni 75 mc. per le parti residenziali e pari al 100% della S.u.l. per le parti terziarie
  - cessione delle aree per la formazione di intersezione stradale con rotatoria



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 13

- classificazione normativa: AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE
- destinazioni d'uso : impianti sportivi pubblici, impianti sportivi privati di uso collettivo, attrezzature per servizi di interesse collettivo (di assistenza alle attività sportive e per il tempo libero)
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	(1)
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	10%
quota di SF a verde privato		
quota di ST permeabile		80%
altezza massima	(H)	1 piano fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		
  
- indirizzi di intervento :

(1) l'area è compresa tra quelle classificate tra i servizi sociali e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico; in regime di concessione convenzionata possono essere autorizzati gli interventi di soggetti privati per la realizzazione e gestione di quanto ammesso dalla scheda

- possibilità di predisposizione di accesso diretto all'area dalla "bretella" SS 33 – SS 34 mediante la formazione di intersezione a rotonda;
- formazione di alberatura nel caso di realizzazione di aree a parcheggio;
- la distanza dai confini delle costruzioni deve essere pari almeno all'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 m.;
- obbligo di formazione di aree a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 100% della Sul

COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 14

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A. (limitatamente a residenze e accessori della residenza)
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	/
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	/
bonus perequativo di incremento Sul		/
  
- indirizzi di intervento :
  - per l'edificio secondario esistente è consentito intervento DR (demolizione con ricostruzione) con rilocalizzazione compatibile con l'impianto arboreo del parco;
  - obbligo di progetto di restauro del parco contestualmente all'intervento edilizio;
  - obbligo di ricostruzione con caratteri architettonici coerenti con la limitrofa villa.

COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 15

- classificazione normativa: A.T.A. e I.T. (con specifica destinazione cantieristica e di servizi per la nautica)
- destinazioni d'uso : ex art. 25 e 26 N.A. (per le parti rispettivamente indicate sulle tavole di P.R.G.)
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	1 posto auto per ogni unità ricettiva
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	pari all'esistente
indice di densità fondiaria	(IF)	pari all'esistente
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	/
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	pari all'esistente
bonus perequativo di incremento Sul		/
  
- indirizzi di intervento :
  - mantenimento dei caratteri dell'aspetto esterno dell'edificio produttivo;
  - realizzazione di balconi a filo della struttura con una sporgenza massima verso lago di m. 1,50 dal filo esterno, in corrispondenza delle aperture esistenti;
  - conservazione dei materiali attuali sui prospetti;
  - regolamentazione accessi veicolari con soluzioni idonee alla sicurezza;
  - la realizzazione di scale a giorno dovrà essere contenuta nel perimetro attuale della muratura;
  - le opere relative a scale, sporti di balconi, barriere, serramenti dovranno essere realizzate in ferro secondo i caratteri tipici dell'edificio originario come testimonianza di tipologia produttiva.

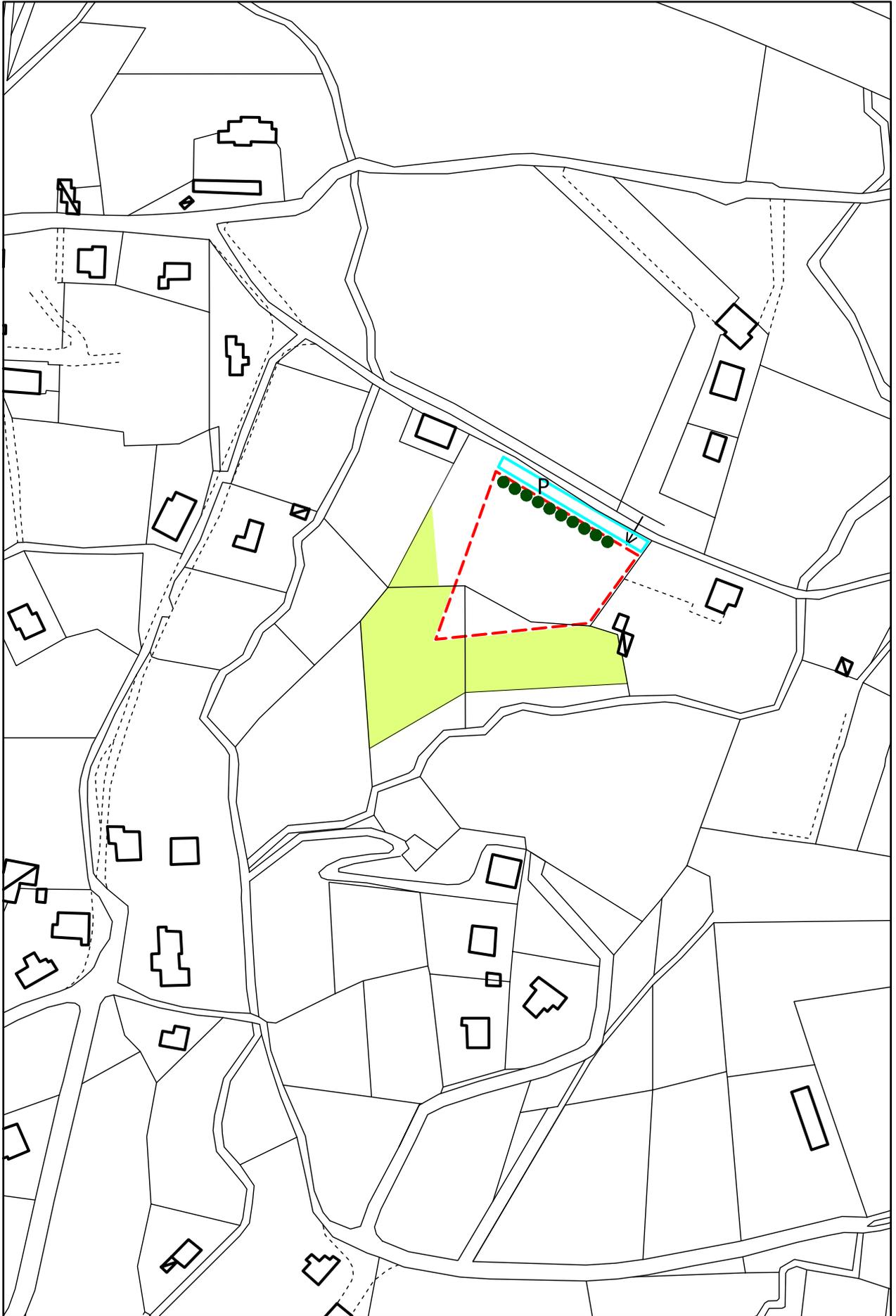
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 16

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.75 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.00 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
quota di SF a verde privato		40%
quota di ST permeabile		30%
altezza massima	(H)	9.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - area soggetta a S.U.E.;
  - la cessione di aree ad uso pubblico non potrà essere quantitativamente inferiore a quanto indicato sulle tavole di P.R.G., mentre la loro localizzazione potrà essere variata in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo;
  - le costruzioni dovranno risultare progettate e realizzate con attenzione all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, in particolare per gli aspetti morfologici in rapporto alle caratteristiche del suolo, della vegetazione e dell'impatto visivo.



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 17

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.75 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.00 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
quota di SF a verde privato		40%
quota di ST permeabile		<b>40%</b>
altezza massima	(H)	9.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - area soggetta a S.U.E.;
  
  - la cessione di aree ad uso pubblico non potrà essere quantitativamente inferiore a quanto indicato sulle tavole di P.R.G., mentre la loro localizzazione potrà essere variata in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo;
  
  - le costruzioni dovranno risultare progettate e realizzate con attenzione all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, in particolare per gli aspetti morfologici in rapporto alle caratteristiche del suolo, della vegetazione e dell'impatto visivo;
  
  - **convenzionamento obbligatorio per adeguamento dei tratti stradali esterni all'area n° 17 al traffico indotto dall'insediamento.**



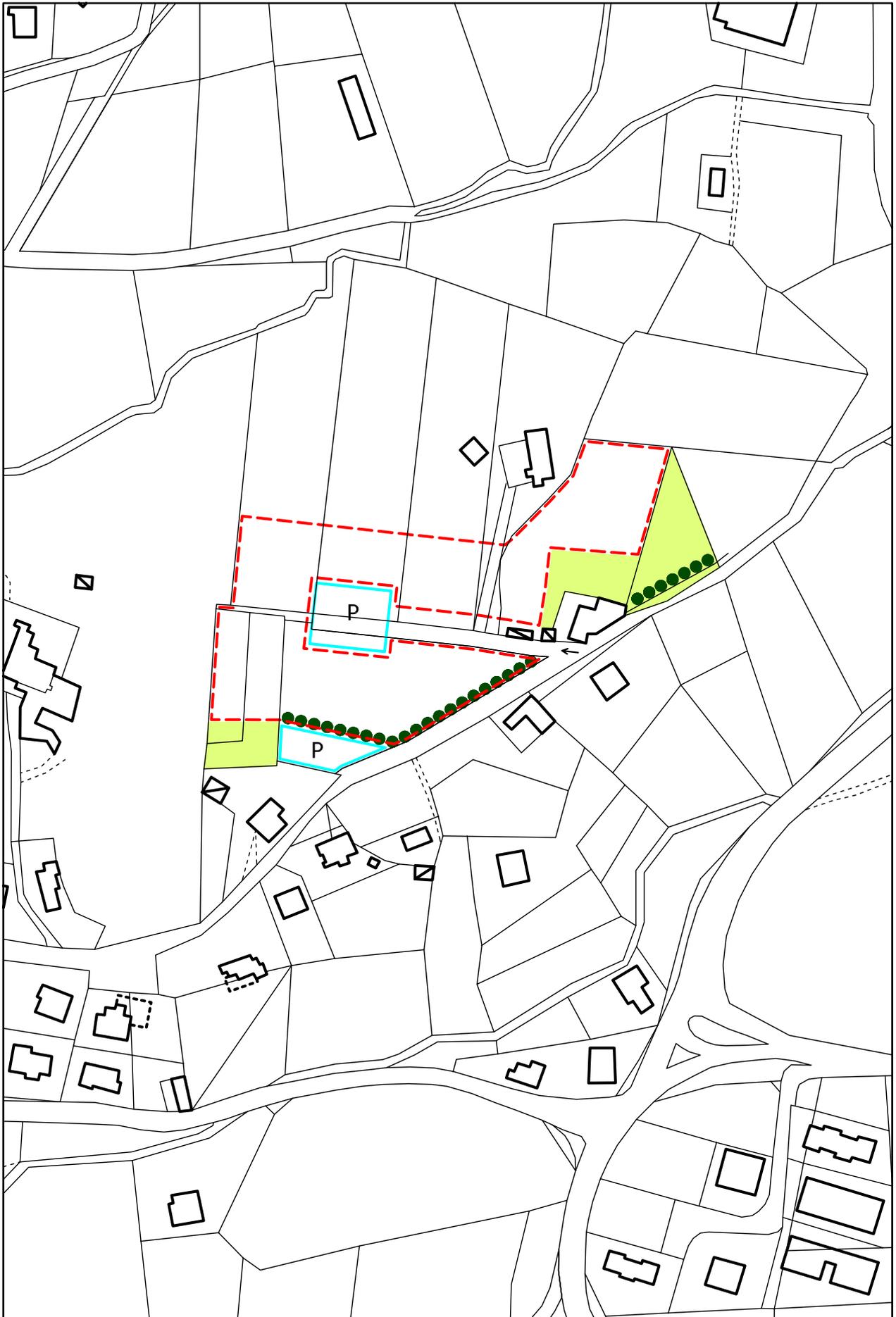
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 18

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.75 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.00 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
quota di SF a verde privato		40%
quota di ST permeabile		<b>40%</b>
altezza massima	(H)	9.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - area soggetta a S.U.E.;
  
  - la cessione di aree ad uso pubblico non potrà essere quantitativamente inferiore a quanto indicato sulle tavole di P.R.G., mentre la loro localizzazione potrà essere variata in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo;
  
  - le costruzioni dovranno risultare progettate e realizzate con attenzione all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, in particolare per gli aspetti morfologici in rapporto alle caratteristiche del suolo, della vegetazione e dell'impatto visivo.



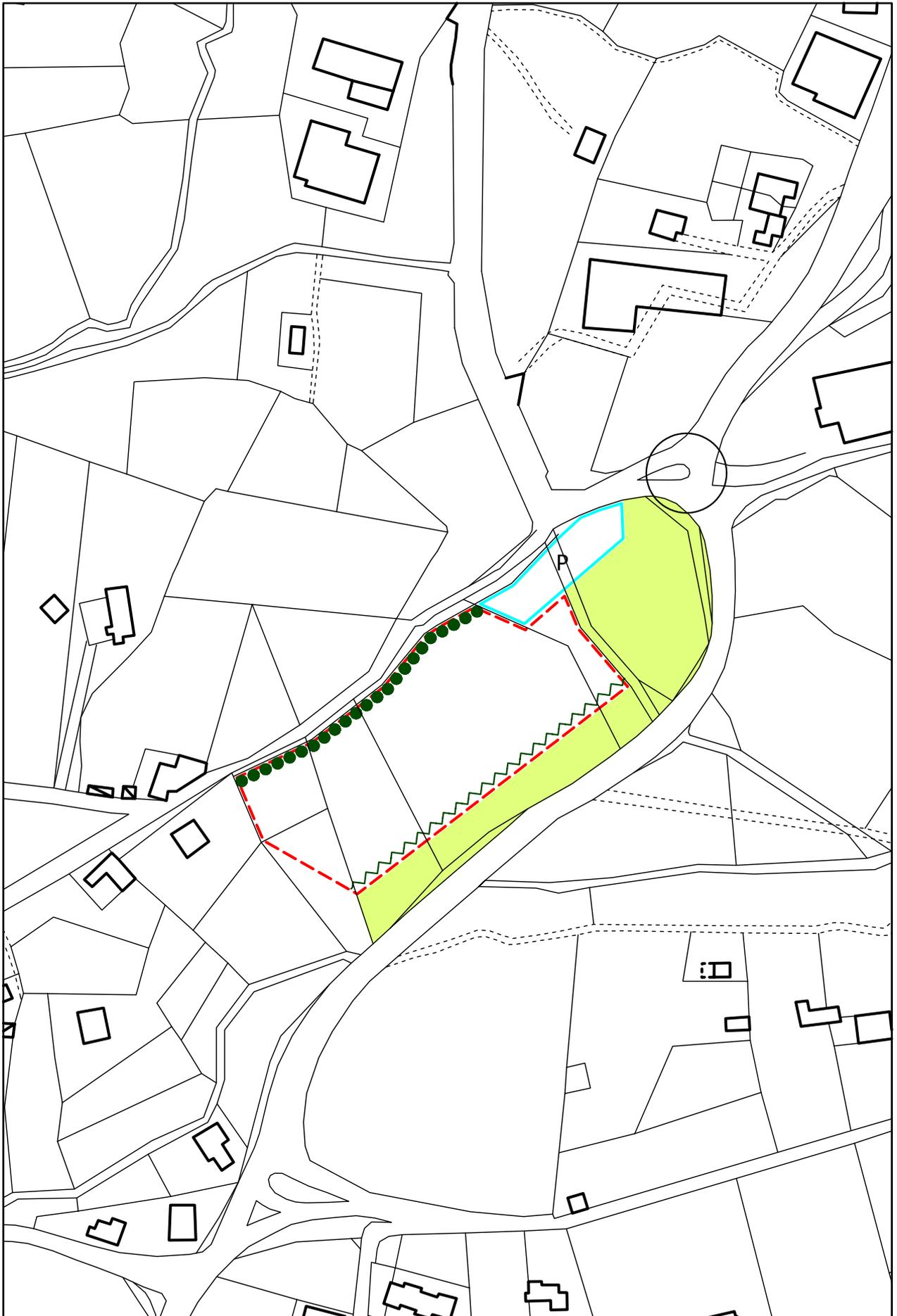
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 19

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.75 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.00 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
quota di SF a verde privato		40%
quota di ST permeabile		30%
altezza massima	(H)	9.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - area soggetta a S.U.E.;
  
  - la cessione di aree ad uso pubblico non potrà essere quantitativamente inferiore a quanto indicato sulle tavole di P.R.G., mentre la loro localizzazione potrà essere variata in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo;
  
  - le costruzioni dovranno risultare progettate e realizzate con attenzione all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, in particolare per gli aspetti morfologici in rapporto alle caratteristiche del suolo, della vegetazione e dell'impatto visivo.



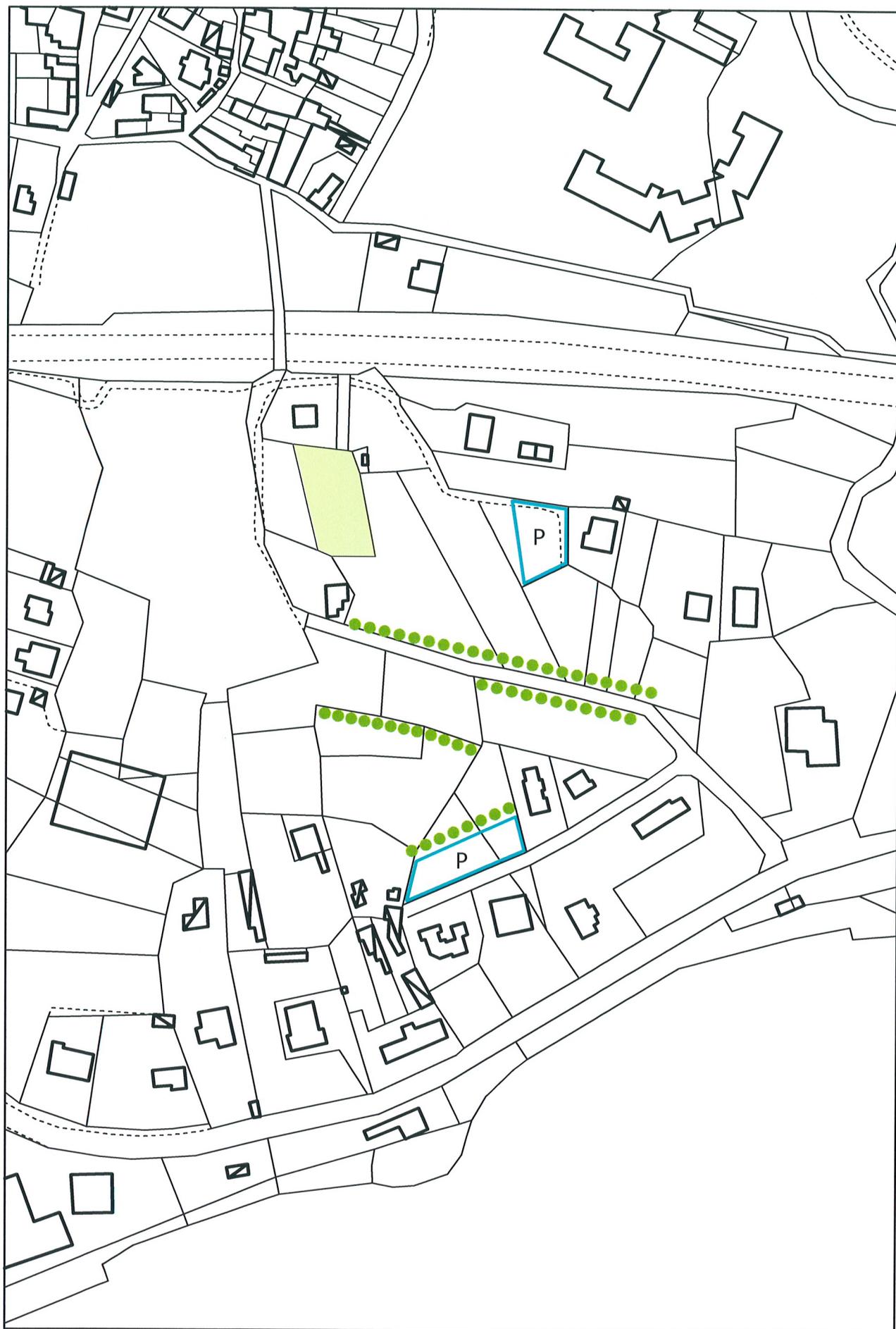
COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 20

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.75 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.00 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
quota di SF a verde privato		40%
quota di ST permeabile		30%
altezza massima	(H)	9.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		<b>5% + 10%</b>
  
- indirizzi di intervento :
  - area soggetta a S.U.E.;
  
  - la cessione di aree ad uso pubblico non potrà essere quantitativamente inferiore a quanto indicato sulle tavole di P.R.G., mentre la loro localizzazione potrà essere variata in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo;
  
  - le costruzioni dovranno risultare progettate e realizzate con attenzione all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, in particolare per gli aspetti morfologici in rapporto alle caratteristiche del suolo, della vegetazione e dell'impatto visivo;
  
  - **convenzionamento obbligatorio per adeguamento dei tratti stradali esterni all'area n° 20 al traffico indotto dall'insediamento.**



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 22

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
  
- parametri di intervento :
  - usi residenziali: area di nuovo insediamento a regime libero
    - V: volume totale massimo = mc. 24.780 (parte esistente e parte di nuova realizzazione)
    - RC: rapporto di copertura massimo = 50%
    - H: altezza massima = 12.00 ml.
    - df: visuale libera minima = 10.00 ml.
    - dc: distanza minima dai confini = 5,0 ml.
  
  - usi residenziali: area di nuovo insediamento a regime convenzionato:
    - IT: indice di densità territoriale massimo = 1,5 mc./mq.
    - IF: indice di densità fondiaria massima = 2.0 mc./mq. (pari a mc. 7.260)
    - RC: rapporto di copertura massimo = 45%
    - H: altezza massima = 12.00 ml.
    - df: visuale libera minima = 10.00 ml.
    - dc: distanza minima dai confini = 5.00 ml.
- indirizzi di intervento :
  - divieto di accesso veicolare da via Unione;
  - valorizzazione e conservazione qualità ambientale dell'area non edificata;
  - aree destinate ad uso pubblico interne al perimetro come indicazione su planimetria P.R.G.;
  - realizzazione e cessione di strada pubblica come da indicazioni grafiche riportate su tavola P.R.G.;
  - cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad uso pubblico interne al perimetro come da indicazione su tavola P.R.G. per mq. 19.086 complessivi.

**COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

**scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi**

**area n° 23**

- **classificazione normativa:** A.P.R.
- **destinazioni d'uso** : ex art. 28 N.A.
  
- **parametri di intervento** :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	20%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.80 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.00 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		50%
quota di Sul residenziale convenzionata		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
quota di SF a verde privato		50%
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	4 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		5% + 10%
  
- **indirizzi di intervento** :
  - **formazione di percorso pubblico pedonale protetto lungo la strada pubblica;**
  - **formazione di alberata in corrispondenza del percorso pedonale;**
  - **formazione di schermature vegetali lungo il perimetro dell'area;**
  - **la ricostruzione con nuovi corpi di fabbricazione deve fare riferimento ad un impianto planimetrico a corte.**



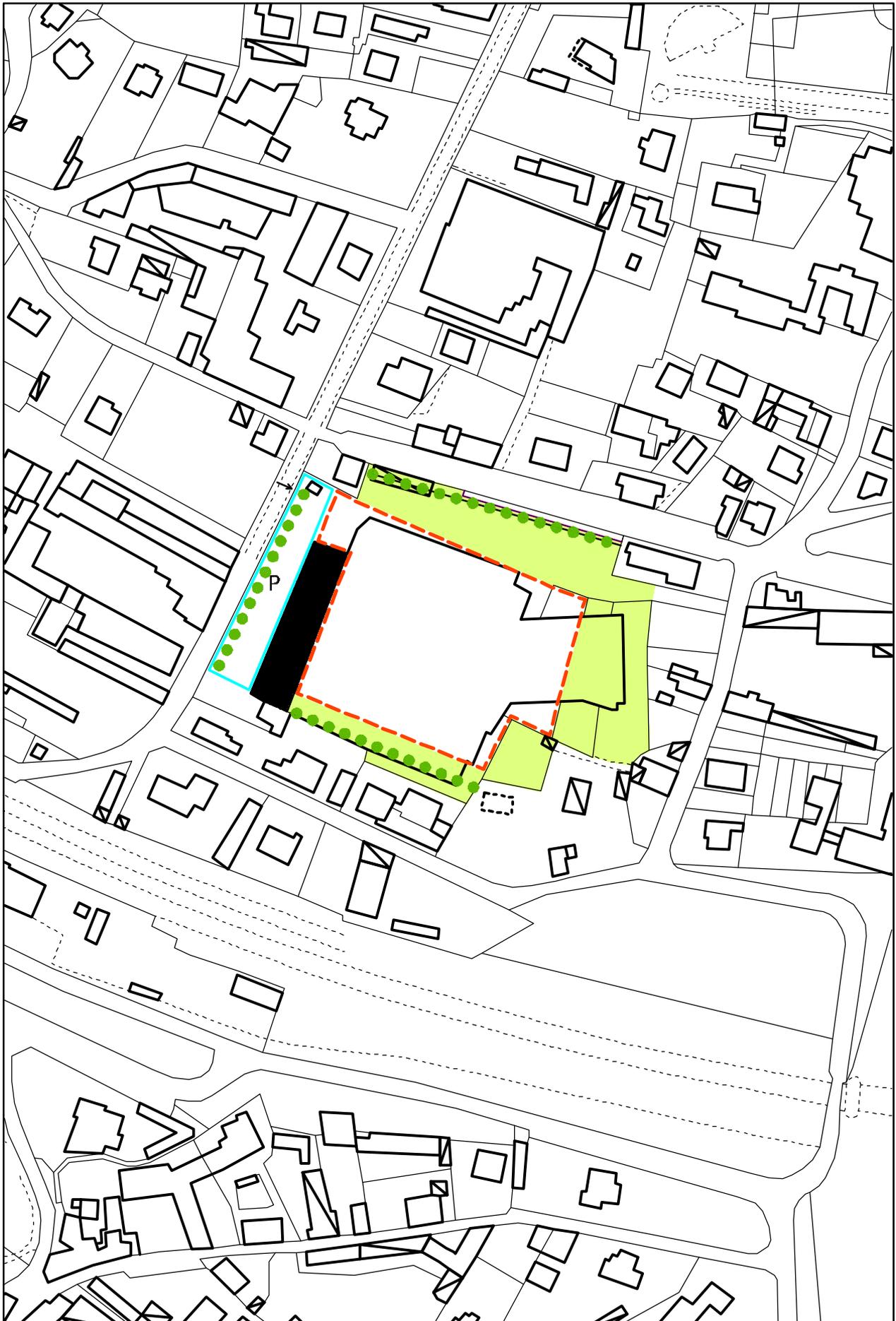
**COMUNE DI BAVENO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 24

- **classificazione normativa:** A.P.R.
- **destinazioni d'uso** : ex art. 28 N.A.
  
- **parametri di intervento** :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	20%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	0.80 mc./mq.
indice di densità fondiaria	(IF)	1.50 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		50%
quota di Sul residenziale convenzionata		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
quota di SF a verde privato		30%
quota di ST permeabile		40%
altezza massima	(H)	4 piani fuori terra
bonus perequativo di incremento Sul		5% + 10%
  
- **indirizzi di intervento** :
  - formazione di percorso pubblico pedonale protetto lungo la strada pubblica;
  - formazione di alberata in corrispondenza del percorso pedonale;
  - formazione di schermature vegetali lungo il perimetro dell'area;
  - la ricostruzione con nuovi corpi di fabbricazione deve fare riferimento ad un impianto planimetrico a corte.



**COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

**scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi**

**area n° 25**

- **classificazione normativa:** A.T.A.
- **destinazioni d'uso** : ex art. 26 N.A.
  
- **parametri di intervento** :

<b>quota ST da cedere ad uso pubblico</b>		<b>(SP)</b>	<b>secondo indicazioni tavole di P.R.G.</b>
<b>quota ST da utilizzare per interventi</b>		<b>(SF)</b>	<b>/</b>
<b>indice di densità territoriale</b>		<b>(IT)</b>	<b>/</b>
<b>indice di densità fondiaria</b>		<b>(IF)</b>	<b>3.00 mc./mq.</b>
<b>quota di Sul residenziale libera</b>			<b>/</b>
<b>quota di Sul residenziale convenzionata</b>			<b>/</b>
<b>rapporto di copertura massimo</b>		<b>(RC)</b>	<b>50%</b>
<b>quota di SF a verde privato</b>			<b>/</b>
<b>quota di ST permeabile</b>			<b>/</b>
<b>altezza massima</b>		<b>(H)</b>	<b>pari alla preesistente</b>
<b>bonus perequativo di incremento Sul</b>			<b>/</b>
  
- **indirizzi di intervento** :
  - **possibilità di formazione di spazi commerciali a piano terreno dell'edificio esistente;**
  - **formazione a carico dei soggetti attuatori di parcheggi pubblici in superficie con sottostanti autorimesse interrato.**



**COMUNE DI BAVENO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 26

- **classificazione normativa:** A.C.R.
- **destinazioni d'uso** : ex art. 22 N.A.
  
- **parametri di intervento** :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	25 mq. per stanza
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	*
indice di densità fondiaria	(IF)	*
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
quota di SF a verde privato		30%
quota di ST permeabile		30%
altezza massima	(H)	9.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		/

\* come definiti da P.E.C. vigente alla data di adozione del presente P.R.G.C.

- **indirizzi di intervento** :



COMUNE DI BAVENO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 27

- classificazione normativa: A.S.L.
- destinazioni d'uso : ex art. 27 bis N.A.
  
- parametri di intervento :

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	10%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	0,10 mc./mq.
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	10%
quota di SF a verde privato		50%
quota di ST permeabile		30%
altezza massima	(H)	7,50 ml.
bonus perequativo di incremento Sul		/
  
- indirizzi di intervento :
  - per le attrezzature e gli impianti esterni l'altezza massima è di ml. 10,00;
  - obbligo di realizzazione di una fascia alberata a valle dell'area, lungo il perimetro, per la mitigazione dell'impatto visivo dal lago;
  - gli interventi devono realizzare una sistemazione generale dell'intera area;
  - gli accessi veicolati devono essere realizzati con provvedimenti adeguati a garantire condizioni di sicurezza del traffico.

# LEGENDA DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

## TRATTAMENTO DEL SUOLO



- AREE VERDI



- COLLEGAMENTO PEDONALE PUBBLICO

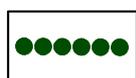


- AREE CON IL TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI LIBERO

## IMPIANTO VEGETAZIONALE



- FORMAZIONE DI SCHERMATURE VEGETALI CONTRO L'INQUINAMENTO ACUSTICO

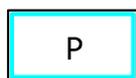


- FORMAZIONE DI QUINTE ALBERATE

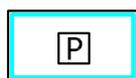
## MOBILITA' ED ACCESSIBILITA'



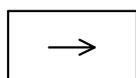
- TRACCIATO INDICATIVO DI NUOVA VIABILITA' E/O ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' ESISTENTE



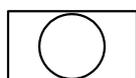
- AREE A PARCHEGGIO DI SUPERFICIE



- AREE A PARCHEGGIO SOTTERRANEO



- ACCESSI VEICOLARI



- INTERSEZIONE STRADALE DA ADEGUARE

## PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI



- LIMITI DI SEDIME PER L'INGOMBRO PLANIMETRICO DELLE COSTRUZIONI



- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE COSTRUZIONI



- ORIENTAMENTO PREVALENTE DELLE COSTRUZIONI



- EDIFICI ESISTENTI DI CUI E' PREVISTA LA CONSERVAZIONE