

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERBANIA
COMUNE DI CANNOBIO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI CANNOBIO

area di sviluppo e fase di progetto:
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO (2026)

tipologia elaborato
NORME DI ATTUAZIONE

codice elaborato
045_04_0724_01_PP



0	0	08/06/26	Consegna

data
GIUGNO 2026

progettazione:



STUDIO RIPAMONTI
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail info@ripamontistudio.net

SOMMARIO:

TITOLO I - GESTIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.G.	1
Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G.	1
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.....	7
Art. 3 - Entrata in vigore del P.R.G. Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	8
Art. 4 - Definizioni	9
Art. 5 – Attuazione del Piano	16
Art. 6 - Standards Urbanistici.....	26
TITOLO II - CONDIZIONI E VINCOLI	28
Art. 7 – Compatibilità costruttiva.....	28
Art. 8 - Normativa geologico tecnica.....	35
Art. 9 - Tutela dell'assetto Norme generali di indirizzo ecologico	37
Art. 10 – Norme generali di sostenibilità e compatibilità con Analisi derivanti dalla Valutazione Ambientale	39
Art. 11 – Compatibilità con il Piano Classificazione Acustica	44
Art. 12 - Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale di cui al D.Lgs. 114/98.....	45
Art. 13 – Vincoli	49
TITOLO III - PRESCRIZIONI.....	52
Art. 14 - Classificazione e individuazione delle aree	52
Art. 15 - Norme per le aree residenziali del centro storico e dei nuclei di antica formazione di Carattere Ambientale e Storico RS (assimilabili a zone A del D.M. 1444/1968)	54
Art. 16 – Norme per le aree residenziali di Carattere Ambientale e Documentario	72
Art. 17 - Norme per le aree residenziali edificate e/o di pertinenza di insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali Esistenti RE (assimilabili a zone B del D.M. 1444/1968)	80
Art. 18 - Norme per le aree gli insediamenti residenziali di Completamento con funzione prevalentemente residenziale RC	84
Art. 19 – Norme per le aree residenziali di Nuovo Impianto	88
Art. 20 - Norme per le aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione (conferma del PRG vigente in corso di attuazione)	91
Art. 21 - Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale pubbliche e di uso pubblico S	98
Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti per l'insediamento di attività economiche per la produzione di beni e/o servizi PE	104

Art. 23 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento	108
Art. 24 - Norme per le aree turistiche miste residenziali di riqualificazione.....	111
Art. 25 - Norme per le aree per l'insediamento di attività turistiche ricettive alberghiere di tipo alberghiero ed extralberghiero in sede fissa TA.....	119
Art. 26 - Norme per le aree per l'insediamento di attività turistiche ricettive extra- alberghiere e campeggi di tipo extralberghiero TC	123
Art. 27 - Norme per le aree per attività terziarie-commerciali esistenti TE.....	128
Art. 28 - Norme per le aree produttive agricole.....	131
Art. 29 - Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche, per Impianti Urbani Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo e attrezzature tecnologiche di interesse pubblico e collettivo	140
Art. 30 - Norme per aree funzionali ambientali: per interesse storico monumentale, per ambiti urbani e pedonali, per giardini e verde privato, per pregio- paesistico e per ambiti naturalistici, per ambiti boscati Norme di carattere paesaggistico.....	143
Art. 31 - Norme per le aree funzionali di rispetto: per sponde torrenti, rii e sorgenti, per sponde lago, per viabilità, per ambiti cimiteriali e usi civici, per elettrodotti, gasdotti e depuratori Fasce e zone di rispetto e vincoli di natura legale	151
Art. 32 - Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze strade e le infrastrutture per la mobilità	159
Art. 33 - Piano di monitoraggio	164

ALLEGATO:

NTA / art. 8 – Norme geologico-tecniche

Note:

- Per le parti di testo non evidenziate la variante strutturale prevede la conferma dell'articolo del PRG previgente;
- le parti con linea tracciata sul testo rappresentano le cancellazioni dell'articolo del PRG previgente;
- le parti evidenziate in giallo rappresentano il testo dell'articolo introdotto con variante strutturale;
- le parti in **verde** e con linea tracciata ~~verde~~ sul testo sono introdotte a seguito della prima conferenza di copianificazione e della valutazione da parte dell'Amministrazione delle osservazioni pervenute nella fase di pubblicazione della PTPP di Variante;
- le parti in **blu** sono introdotte a seguito di osservazione dell'U.T.C.;
- le parti in **rosso** e con linea tracciata ~~rossa~~ sul testo sono introdotte a seguito dell'adozione e pubblicazione del progetto preliminare.

TITOLO I - GESTIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G

1. Sono elementi costitutivi del Piano, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77:

1.1. Elaborati di Piano

- ~~Tav.n. 1 – Relazione e Compatibilità Ambientale art.20 L.R.40/98~~
- ~~Tav.n. 2 – Insieme territoriale: _____ scala 1:25.000
planimetria sintetica del piano con
rappresentazione delle fasce
marginali dei Comuni contermini~~
- ~~Tav.n. 3.1 Assetto generale – Tavola di Sintesi: _____ scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: classi
di idoneità geologica, fasce di rispetto
e zone soggette vincoli, curve di
livello, indicazione dell'abitato e delle
zone di aree~~
- ~~Tav.n. 3.2 Assetto generale – Tavola di Sintesi: _____ scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: classi
di idoneità geologica, fasce di rispetto
e zone soggette vincoli, curve di
livello, indicazione dell'abitato e delle
zone di aree~~
- ~~Tav.n. 4.1 Concentrico – Capoluogo, Traffiume _____ scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai
territori urbanizzati ed
urbanizzandi e ai dintorni di
pertinenza ambientale~~
- ~~Tav.n. 4.2 Nord – S.Agata, S.Bartolomeo: _____ scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai
territori urbanizzati ed
urbanizzandi e ai dintorni di
pertinenza ambientale~~
- ~~Tav.n. 4.3 Sud – Carmine _____ scala 1: 2.000
_____ sviluppi del piano relativi ai
territori urbanizzati ed
urbanizzandi e ai dintorni di
pertinenza ambientale~~
- ~~Tav.n. 5 – Centro Storico _____ scala 1: 1.000~~
- ~~Tav.n. 6.1 Norme di Attuazione
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area~~

normativa.

- ~~Tav.n. 6.2 - Schede delle Aree (in definitivo)~~
- ~~Tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.~~

a) Elaborati urbanistici:

- ~~AT.0 - Localizzazione richieste dei cittadini;~~
- AT.1 – Stato di fatto effettivo di uso del suolo;
- AT.2 – Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a rete;
- AT.3 – Stato di fatto dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione secondaria
- AT.4 – Carta dei vincoli
- AT.5 – Consumo di suolo
- AT.6 – Reiterazione dei vincoli
- ~~TD.0 PP.0~~ – Strumenti di pianificazione di cui al titolo II della L.R. 56/1977;
- ~~TD.1 PP.1~~ – Planimetria sintetica del piano con rappresentazione dei comuni contermini
- ~~TD.2a PP.2a~~ – Usi del suolo Nord
- ~~TD.2b PP.2b~~ – Usi del suolo Centro
- ~~TD.2c PP.2c~~ – Usi del suolo Sud
- ~~TD.3a PP.3a~~ – Carta dei vincoli Nord
- ~~TD.3b PP.3b~~ – Carta dei vincoli Centro
- ~~TD.3c PP.3c~~ – Carta dei vincoli Sud
- ~~TD.4 PP.4~~ – Carta di sintesi all'idoneità urbanistica all'utilizzazione del suolo
- ~~TD.5 PP.5~~ – Sviluppo del PRG relativo ai nuclei di antica formazione
- ~~TD.6a PP.6a~~ – Usi del suolo azzonamento Nord
- ~~TD.6b PP.6b~~ – Usi del suolo azzonamento Centro
- ~~TD.6c PP.6c~~ – Usi del suolo azzonamento Sud
- ~~TD.7a PP.7a~~ – Carta dei vincoli azzonamento Nord
- ~~TD.7b PP.7b~~ – Carta dei vincoli azzonamento Centro
- ~~TD.7c PP.7c~~ – Carta dei vincoli azzonamento Sud
- ~~TD.A PP.A~~ – Relazione illustrativa
- ~~TD.Abis PP.Abis~~ – Allegati
- ~~TD.B PP.B~~ – Norme di attuazione

- **TD.C PP.C** – Scheda quantitativa dei dati urbani

b) Elaborati di verifica di coerenza al PPR:

- PV.1a – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG dei beni indicati dal PPR – Nord
- PV.1b – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG dei beni indicati dal PPR – Centro
- PV.1c – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG dei beni indicati dal PPR – Sud
- PV.2a1 – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG delle componenti indicate dal PPR – Nord
- PV.2a2 – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG delle componenti indicate dal PPR – Centro
- PV.2a3 – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG delle componenti indicate dal PPR – Sud
- PV.2b1 – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG delle componenti areali indicate dal PPR – Nord
- PV.2b2 – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG delle componenti areali indicate dal PPR – Centro
- PV.2b3 – Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di PRG delle componenti areali indicate dal PPR – Sud
- PV.A – Relazione di verifica coerenza al PPR della variante PRG

c) Elaborati del Rapporto Ambientale:

- RA.A – Rapporto Ambientale
- RA.B – Piano di Monitoraggio
- RA.C – Sintesi non tecnica

d) Elaborati agronomici e forestali:

- Relazione – Studi agronomici e forestali sul territorio comunale;
- Tavola – Capacità d'uso e uso del suolo in atto a fini agricoli ed estrattivi (ai sensi lett. a) comma 2 dell'art. 14 della L.R. 56/1977 e s.m.i.).

e) Elaborati geologici:

- REL GEO -Relazione geologica
- NTA - Normativa geologica
- Relazione geologica luglio 2011 e suoi allegati
- Relazione geologico-tecnica
- Schede SICOD
- TAVOLA 1 Carta geologico strutturale - scala 1:25.000

- TAVOLA 2a-2b Carta idrologica - a scala 1:10.000
- TAVOLA 3a Carta geomorfologica e dei dissesti Nord – scala 1:5000
- TAVOLA 3b Carta geomorfologica e dei dissesti Sud – scala 1:5000
- TAVOLA 4a Carta dell'acclività nord- scala 1:10.000
- TAVOLA 4b Carta dell'acclività sud- scala 1:10.000
- TAVOLA 5a-5b Carta delle opere di difesa idrauliche censite e del reticolo demaniale - scala 1:10.000
- TAVOLA 6a Carta delle aree esondabili con $Tr = 30-200-500$ anni (D'Elia-Pagani) - scala 1:5000
- TAVOLA 6b Carta delle aree esondabili con $Tr = 200 \cdot 0.8-200-500$ anni (Studio Ambiente-Gervasio) - scala 1:5000
- TAVOLA 7a- Carta della localizzazione dati storici dei dissesti reperiti - settore Nord - scala 1:10.000
- TAVOLA 7b- Carta della localizzazione dati storici dei dissesti reperiti - settore Sud - scala 1:10.000
- TAVOLA 8a-8b Carta dei corsi d'acqua demaniali e/o iscritti all'elenco delle acque pubbliche - scala 1:10.000
- TAVOLA 9a-9b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - a scala 1:5.000
- TAVOLA 10 Carta della mosaicatura della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dei comuni limitrofi - scala 1:25.000
- TAVOLA 11a-11b Carta litotecnica - scala 1:10.000
- TAVOLA 12 Carta del cronoprogramma delle opere di riassetto - scala 1:5.000
- ~~Dichiarazione elaborati geologici V. PRGC vigente~~

1.2. Elaborati Complementari

- ~~Tav.n. 8.1 Zonizzazione agroforestale – Sintesi~~
- ~~Tav.n. 8.2 Zonizzazione agroforestale – Quadro 1~~
- ~~Tav.n. 8.3 Zonizzazione agroforestale – Quadro 2~~
- ~~Tav.n. 8.4 Zonizzazione agroforestale – Quadro 3~~
- ~~Tav.n. 8.5 Zonizzazione agroforestale – Quadro 4~~
- ~~Tav.n. 8.6 Zonizzazione agroforestale – Relazione~~
- ~~Tav.n. 9 Osservazioni e Controdeduzioni.~~
- ~~Tav.n. 9.1 Osservazioni – Individuazione – scala 1: 5.000~~
- ~~Tav.n. 10 - Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica sulla base del~~

~~Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.~~

- ~~• Tav.n. 11 - Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.~~

1.3. Elaborati Integrativi

- ~~• Tav. A — Assetto generale — Opere di Urbanizzazione scala 1: 5.000~~
- ~~• Certificazioni dell'iter di formazione del progetto di revisione del PRGC Vigente~~

~~~~~~~~~

- ~~• Tav.n. 12 -Relazione integrativa - Determinazioni in merito alle osservazioni regionali~~
- ~~• Tav.n. 13 -Valutazione ambientale strategica — Rapporto ambientale~~
- ~~• Tav.n. 14 -Osservazioni e controdeduzioni al Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 26 del 15.06.2010~~

~~Gli Allegati Tecnici, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale, trattandosi di Variante di P.R.G., sono quelli del precedente Piano.~~

### **1.4. Relazione Geologico Tecnica**

#### **Allegati:**

- ~~• carta d'inquadrimento 1:10.000~~
- ~~• carta geologica 1:100.000 estratto carta geologica d'Italia~~
- ~~• carta batimetria del lago Maggiore~~
- ~~• carta delle opere di difesa scala 1:10.000~~
- ~~• schede rilievo processi lungo la rete idrografica~~
- ~~• schede sugli effetti e sui danni indotti da fenomeni di instabilità naturale dell'ARPA Piemonte, Centro Regionale per le Ricerche Territoriali e Geologiche~~
- ~~• stralcio cartografia PAI 1:25.000~~
- ~~• tabelle portata con metodo regionalizzazione~~
- ~~• ubicazione stazioni di indagine granulometrica scala 1:10.000, istogrammi e curve granulometriche, tabelle velocità e trasporto solido, immagini~~
- ~~• tabella caratteri morfologici dei corsi d'acqua~~
- ~~• stratigrafie pozzi~~
- ~~• sezione elettrostratigrafica ed idrogeologica (Traffiume)~~
- ~~• carta freatimetrica Cannobio capoluogo 1:5.000~~
- ~~• dati storici relativi ai dissesti reperiti presso l'archivio comunale~~

- ~~carte geomorfologiche e dei dissesti relative a PRG comuni limitrofi (Trarego Viggiona-Cannero-Cavaglio)~~

#### **Tavole fuori testo**

- ~~**TAVOLA 1** Carta geologico-strutturale, a scala 1:25.000~~
- ~~**TAVOLA 2a-2b** Carta idrologica, a scala 1:10.000~~
- ~~**TAVOLA 3a-3b** Carta geomorfologica e dei dissesti, a scala 1:10.000~~
- ~~**TAVOLA 4** Carta dell'acclività a scala 1:10.000~~
- ~~**TAVOLA 5a-5b** Carta delle opere di difesa idrauliche censite e del reticolo demaniale a scala 1:10.000~~
- ~~**TAVOLA 6a** Carta delle aree esondabili con  $Tr=200 \cdot 0.8-200-500$  anni (Studio Ambiente-Gervasio), a scala 1:5000~~
- ~~**TAVOLA 6b** Carta delle aree esondabili con  $Tr=30-200-500$  anni (D'Elia-Pagani), a scala 1:5000~~
- ~~**TAVOLA 7a-7b** Carta della localizzazione dati storici dei dissesti riperti, a scala 1:10.000~~
- ~~**TAVOLA 8a-8b** Carta dei corsi d'acqua demaniali e/o iscritti all'elenco delle acque pubbliche, a scala 1:10.000~~
- ~~**TAVOLA 9a** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Nord), a scala 1:5.000~~
- ~~**TAVOLA 9b** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Sud), a scala 1:5.000~~

## Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.
- ~~2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di **dieci anni** dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.~~
2. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono ~~parte essenziale del P.R.G.;~~ definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo ~~normativo dell'intero~~ **del** processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; **si** integrano **con** le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e ~~prevalgono rispetto ad esse.~~
3. ~~Il rispetto dalle presenti Norme costituisce condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti.~~  
Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta **in quelli** alla scala di maggior dettaglio.
- ~~5. In riferimento all'art. 1 gli Elaborati di Piano, di cui al punto 1.1, sono prescrittivi; gli Elaborati Complementari, di cui al punto 1.2, sono descrittivi; gli Elaborati Geologici, di cui al punto 1.3, sono prescrittivi.~~

### **Art. 3 - Entrata in vigore del P.R.G. Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano**

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l'approvazione del **Progetto Definitivo** con Deliberazione della ~~Giunta Regionale~~ **del Consiglio Comunale** e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del **Progetto Preliminare del** presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.
3. L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza dei permessi di costruire rilasciati **che risultino** in contrasto **con esso** per i quali non sia stato dato inizio ai lavori e per quanto non sia stato eseguito entro tre anni da tale inizio.
4. Gli interventi per i quali, alla data di adozione del Piano, ~~è~~ **sia** stato rilasciato permesso di costruire o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.
- ~~5. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.~~
- ~~6. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.~~
- ~~7. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R. 5.8.1998 n. 12 PET.~~
5. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

## Art. 4 - Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento a parametri e indici urbanistici ed edilizi secondo le alle seguenti definizioni previste dal Regolamento Edilizio vigente.

### ~~1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici~~

~~Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale adottato con D.C.C. n. 47 del 20.11.2007, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".~~

~~Il presente Piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato, nel contenuto degli specifici articoli.~~

#### ~~1.1. ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE ( $H_f$ ) - (Art.13 Regolamento Edilizio)~~

- ~~1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.~~
- ~~2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.~~
- ~~3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico funzionali per essere considerati abitabili o agibili con esclusione dei volumi tecnici.~~
- ~~4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei ed altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.~~
- ~~5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.~~
- ~~6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma~~

~~3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.~~

- ~~7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.~~

## **~~1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)~~**

- ~~1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.~~

## **~~1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)~~**

- ~~1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.~~
- ~~2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.~~

## **~~1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINO (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINO STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)~~**

- ~~1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.~~
- ~~2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.~~
- ~~3. La distanza tra:~~
- ~~a) — filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),~~
  - ~~b) — filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà~~

~~(Dc),~~

- e) ~~filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada. (Ds)~~

~~è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.~~

#### **~~1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)~~**

- ~~1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.~~
- ~~2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.~~

#### **~~1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)~~**

- ~~1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.~~
- ~~2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:~~
  - ~~a) ai "bow window" ed alle verande;~~
  - ~~b) ai piani di calpestio dei soppalchi; sono escluse le superfici relative;~~
  - ~~c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;~~
  - ~~d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;~~
  - ~~e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;~~
  - ~~f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;~~
  - ~~g) ai cavedi.~~

#### **~~1.7. - SUPEFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)~~**

- ~~1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.~~
- ~~2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una~~

~~profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.~~

#### **~~1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)~~**

- ~~1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.~~
- ~~2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.~~
- ~~3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.~~

#### **~~1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)~~**

- ~~1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.~~

~~Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).~~

#### **~~1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)~~**

- ~~1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.~~

~~Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).~~

#### **~~1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)~~**

- ~~1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.~~

### ~~1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)~~

- ~~1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = S_{ul}/S_f$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^2]/[m^2]$ .~~

### ~~1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)~~

- ~~1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = S_{ul}/S_t$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .~~

### ~~1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)~~

- ~~1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .~~

### ~~1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)~~

- ~~1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/S_t$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .~~

## ~~2. Componenti territoriali.~~

2. Ad integrazione del contenuto del Regolamento Edilizio il P.R.G. comprende le seguenti definizioni:

**AREA:** quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

**AMBITO:** definisce un insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona ambito di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. U. 56/1977

**LOTTO:** è costituito dalla superficie minima che consente la costruzione di una cellula un'unità edilizia.

### **3. Componenti fabbricative.**

**VOLUME FABBRICATIVO:** per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati o per almeno il 75% del perimetro, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate e che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, regolare struttura di tetto e manto di copertura.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi completamente aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili localizzabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di agibilità, le tettoie, le baracche, gli spazi improvvisati chiusi provvisoriamente da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al Regolamento Edilizio vigente.

**EDIFICIO DI RESIDENZA RURALE:** si definisce edificio di residenza rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

**ANNESI RURALI:** si intendono come tali le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

**FABBRICATI ACCESSORI:** si intendono come tali le unità d'uso (non abitabili) al servizio di fabbricati residenziali, destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; ~~sono non potranno essere~~ inseriti in all'interno della sagoma di edifici esistenti, ~~affiancati o autonomi~~ ma affiancati o autonomi di nuova costruzione separata sul lotto di pertinenza e dotati di accesso indipendente dall'edificio principale. Si distinguono in: autorimesse, laboratori di casa, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre. E' consentita l'altezza massima di m. 2,65 interna (senza controsoffitti amovibili) e di m. 3,00 all'estradosso dall'ultimo solaio misurato dal piano campagna o marciapiede esterno.

~~**BASSO FABBRICATO:** si intendono definiscono basso-fabbricato le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,40 dal piano campagna o marciapiede fino alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,00 e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa.~~

**PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo (funzionalmente connessa nell'uso) all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio

sulle opere di urbanizzazione.

**SUPERFICIE DI VENDITA PER SERVIZI COMMERCIALI** Sv: si intende la superficie totale delle aree **situate** all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini ~~del rilascio del permesso di costruire o D.I.A.~~ **dei titoli abilitativi**.

### 3. Parametri

- **Sul** – superficie utile lorda: mq.
- **Ut** – indice di utilizzazione territoriale: mq./mq.
- **Uf** – indice di utilizzazione fondiaria: mq./mq.
- **Rc** – rapporto di copertura: %
- **H** – altezza massima di edificazione: m.
- **Np** – numero piani: n.
- **Df** – distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: m.
- **Dc** – distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, ~~non inferiore a:~~ m.
- **Ds** – distanze da strade: ~~non inferiore a:~~ m.

## Art. 5 – Attuazione del Piano

### 1. ~~STRUTTURA NORMATIVA~~

~~1. Il P.R.G. controlla normativamente le modifiche di aree o di costruzioni nel territorio comunale, per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi programmatici.~~

~~L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle aree del Sistema Insediativo, nonché nelle aree del Sistema Ambientale, è subordinata al rispetto di:~~

#### ~~Gestioni~~ di cui al ..... **TITOLO I**

- ~~• Definizioni~~
- ~~• Attuazione~~
- ~~• Standard~~

#### ~~Condizioni e Vincoli~~ di cui al ..... **TITOLO II**

- ~~• Compatibilità costruttiva~~
- ~~• Normativa geologico tecnica~~
- ~~• Tutela dell'assetto ecologico~~
- ~~• Compatibilità con Analisi Ambientale~~
- ~~• Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale~~
- ~~• Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica~~
- ~~• Vincoli Tutela culturale e funzionale~~

#### ~~Prescrizioni~~ di cui al ..... **TITOLO III**

- ~~• Destinazione d'uso~~
- ~~• Tipologia di intervento~~
- ~~• Consistenza quantitativa~~
- ~~• Assetto qualitativo~~

### 1. MODALITA' DI INTERVENTO

#### 1.1. – D.P.R. 380/01 **Titoli abilitativi**

~~Permesso di costruire oneroso~~

~~Permesso di costruire gratuito~~ ..... nei casi previsti all'art. 9 della Legge 40/1977

~~Permesso di costruire convenzionato~~ ..... nei casi di cui: all'art. 49 L.R. 56/77 e/ per determinare le modalità di attuazione e cessione di parti vincolate ad uso pubblico

- Sono quelli previsti e disciplinati dalle leggi e dalle norme vigenti all'atto della relativa segnalazione e/o richiesta. Ove previsto dal P.R.G. e/o per scelta motivata dell'Amministrazione Comunale in sede di attuazione delle previsioni di piano, i titoli abilitativi sono ~~soggetti~~ assoggettabili a convenzionamento anche ai fini della determinazione degli standard.

## Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

- Quando **gli interventi sulle** le aree sono soggette **soggetti** a convenzionamento, comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle **di tali** aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia. La dismissione può essere effettuata in attuazione del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo un programma di tempi e modi **convenzionati**, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario

**Gli strumenti urbanistici esecutivi e le relative** ~~Le convenzioni in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di variante al PRG, osservano i contenuti di piano (e le NTA) in vigore alla data della loro sottoscrizione.~~

### 1.2. – Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) **secondo le definizioni e modalità di intervento della L.R. 56/77:**

~~definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77 articoli~~

|                                                                           |                       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <del>1.3.1. Piano Particolareggiato (P.P.)</del>                          | <del>38, 39, 40</del> |
| <del>1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.)</del>     | <del>41</del>         |
| <del>1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.)</del>                              | <del>41bis, 43</del>  |
| <del>1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)</del> | <del>42</del>         |
| <del>1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)</del>                 | <del>43, 44, 45</del> |
| <del>1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.)</del> | <del>47</del>         |

- ~~Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo particolari prescrizioni della scheda di indirizzo dell'intervento riportata **riportate** nelle norme specifiche d'area.~~
- Eventuali S.U.E. potranno essere previsti nel corso dell'attuazione del PRG, senza che costituiscano variante, ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera e) della L.R. 56/1977. È obbligatoria l'attuazione a seguito di approvazione di S.U.E. per le aree individuate come "ex Suore Orsoline" e "Preventorio" (artt. 20 e 24 delle NTA).**
- ~~Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di viabilità e di aree standard, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni che snaturino la loro funzione e **a condizione che** ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.~~  
~~Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 comma 1, punti 2 e~~

~~3 della L.R. 56/77, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.~~

~~In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.~~

~~Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato.~~

~~In alternativa allo SUE potrà~~ Nei casi indicati sulle planimetrie di piano dovrà essere prevista l'attuazione delle previsioni di del PRG tramite Permisso di Costruire Convenzionato (PCC) eventualmente anche per parti di aree incluse nel perimetro riferito alla numerazione indicata sulle tavole di Piano di SUE stesso, applicando parametri e standard di piano in riferimento alla quota di superficie interessata dal PCC.

~~Nel caso di attuazione parziale è necessario che le aree siano dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale.~~

- ~~Potrà essere prevista~~ La previsione di attuazione di ~~P.E.G. P.C.C.~~ anche potrà avvenire per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, purché comprendente almeno 1/3 della superficie totale del ~~PEG~~ del P.C.C. e mediante titolo abilitativo convenzionato previa presentazione da parte dei proponenti di uno schema progettuale generale di coordinamento (masterplan) e previa comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione (che hanno diritto a presentare proprie osservazioni all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni).

Lo schema progettuale generale di coordinamento (masterplan) deve dovrà dare dimostrazione di non ledere i diritti dei titolari delle aree restanti interne al ~~PEG~~ perimetro di P.C.C. indicato con la stessa numerazione e contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard di urbanizzazione secondaria (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva (nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti), localizzazione di costruzioni e manufatti in progetto completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accoglimento da parte del Sindaco di tale schema, volto alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la l'attivazione della procedura dello S.U.E di P.C.C.

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

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di eventuale strumento urbanistico esecutivo con previsioni

planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

- I limiti ~~di S.U.E. e perimetrali di PCC~~ ~~comprendono~~ **possono comprendere** anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la **relativa** Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

~~2.2.6. La formazione di strumenti urbanistici esecutivi su aree visibili dal lago e assoggettata al parere Ambientale e Paesaggistico secondo i disposti della L.R. 32/08.~~

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

## **2 - DESTINAZIONE D'USO**

2.1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, ~~subordinato a richiesta di permesso di costruire o D.I.A.~~, il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- residenziali e accessori della residenza  
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - i locali in cui si svolgono ~~limitate~~ funzioni professionali (studi e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi
- residenziali temporanee  
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85
- produttive, industriali, artigianali, artigianali locale e di servizio  
Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:
  - magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio ~~e all'ingrosso~~
- terziarie commerciali al dettaglio e/o specializzato, ~~all'ingrosso~~  
Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:
  - vendita al dettaglio o all'ingrosso quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
  - istituti bancari, assicurativi, creditizi;
  - attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative,

- automobilistiche, immobiliari **e simili**);
- bar ristoranti, pizzerie, ~~enoteche~~ **enoteche**, birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico- ricettiva;
- terziarie direzionali, amministrative, culturali, sanitarie e associative  
Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:
  - locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
  - funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, ~~grandi studi professionali riuniti, ecc.~~);
  - istituti bancari, assicurativi, creditizi, ~~qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello~~;
- turistico ricettive, pubblici esercizi, bar, ristoranti, mense ed alberghi, residence, case e appartamenti per vacanze e affittacamere, **villaggi turistici e** campeggi, attività ricreative
- servizi sociali e attrezzature pubbliche
  - istruzione, spazi pubblici a parco, gioco e sport, spazi pubblici per parcheggio, servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense); attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).
- attività agricole e residenza rurale

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

- 2.2. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili ~~ed~~ **con il** ruolo ad essa assegnato.

La destinazione d'uso coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile. Si ammette con indicazione definita dalla specifica normativa e si quantifica con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione tra parti diverse;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

- 2.3. Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche

autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; ~~comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.~~

### 3 - TIPOLOGIE **CATEGORIE** DI INTERVENTO

3.1. Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna ~~tipologia~~ **categoria** di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984 **nonché, per quanto non previsto dalle disposizioni regionali, al DPR 380/2001.**

**3.2. Le categorie di intervento disciplinate come indicato sopra sono:**

- |      |                                       |              |
|------|---------------------------------------|--------------|
| • a. | MANUTENZIONE ORDINARIA                | MO           |
| • b. | MANUTENZIONE STRAORDINARIA            | MS           |
| • c. | RESTAURO                              | RS           |
| • d. | RISANAMENTO CONSERVATIVO              | RC           |
| • e. | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A – B – C) | RA – RB – RT |
| • f. | AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE         | A - S        |
| • g. | COMPLETAMENTO                         | C            |
| • h. | NUOVO COSTRUZIONE                     | NC           |
| • i. | DEMOLIZIONE                           | D            |
| • l. | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA          | RU           |

Fatte salve le prescrizioni relative alla definizione dei tipi **delle categorie** di intervento, essi **esse** sono elencati **elencate** secondo una graduatoria **gradualità** crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli **elencati** di grado inferiore.

3.3. **Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (RT):** si intende la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria, e sagoma **e localizzazione** ~~preesistente~~ secondo i disposti del D.P.R. 380/2001. L'intervento di tipo REC non trova applicazione nell'ambito di Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione.

3.4. **Ristrutturazione Urbanistica:** si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.5. **Interventi previsti** **Categorie di intervento previste dal P.R.G.**

- **Sostituzione:** ~~si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, quindi con consistenze fabbricative, in aree liberate da costruzioni preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.~~
- **Ricostruzione:** si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative, aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, non subordinate all'applicazione degli indici di consistenza quantitativa, ma rispettose delle prescrizioni di altezze e distanze.
- **Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale** si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale **del contesto**, e quindi non recuperabile ai fini **secondo i riferimenti morfologici e** tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.
- **Riqualificazione formale ambientale:** si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale **al contesto**, mediante una serie di operazioni edilizie **interventi edilizi** (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma **carattere** tradizionale, **adeguata** **adeguato** alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.
- **Interventi coordinati:** insieme di operazioni progettuali ed ~~fabbricative~~ **edilizie**, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una

coerenza espressiva e funzionale.

- **Luogo:** insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da **identificabili secondo** particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.
- **Facciate:** ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.
- ~~**Allineamenti:** si intende il mantenimento dei fili di fabbricazione, esistenti o la ricostruzione di quelli previsti, senza possibilità di avanzamento o arretramento al piano terra qualunque sia il tipo di intervento; ai piani superiori degli edifici è consentito l'arretramento. Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.~~
- **Progetto Urbano:** insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, tutti coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato. Riguarda: l'organizzazione spaziale dei pieni e dei vuoti, il rapporto tra spazio e forma, l'uso e la gestione dei processi attuativi, l'integrazione plurifunzionale interna, la connessione con il tessuto edilizio circostante, il decoro paesaggistico, l'individuazione dei percorsi, l'arredo urbano. Comprende: l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali, il complesso delle consistenze esistenti o previste all'interno e le eventuali fronti degli edifici in affaccio. I Progetti Urbani possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche. L'inserimento nelle connotazioni ambientali del luogo dovrà essere conseguito con e la reinterpretazione delle tipologie architettoniche desunte dai modelli morfologici ed aggregativi del tessuto edilizio circostante, per trarre elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.
- **Ambito pedonale:** spazio pubblico aperto, piazza o asse principale, anche

di collegamento tra “luoghi”, caratterizzato da una prevalente destinazione pedonale, riconosciuto ai fini del mantenimento di un uso collettivo degli spazi urbani da parte della comunità locale e della valorizzazione di un ambito con valenza turistica e culturale, riferito in particolare alla tutela di risorse, di relazioni e di attività pubbliche e commerciali proprie del centro storico ed alla creazione di un’immagine continua e coerente tramite azioni progettuali di iniziativa pubblica di coordinamento di elementi di arredo urbano, materiali e illuminazione.

#### **4 – CONSISTENZA QUANTITATIVA**

- 4.1. 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 "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate. Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento “una tantum”.

#### ~~6. – ASSETTO QUALITATIVO~~

- ~~6.1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo secondo: Caratteri Formali, Caratteri Materiali.~~

- ~~6.2. L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.~~

~~Essi sono:~~

- ~~6.2.1. interpretazione e definizione progettuale di:~~

~~luogo, ambiti di riqualificazione,  
facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi,  
coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi  
liberi, aggiunte deturpanti, ecc. recinzioni, bassi fabbricati accessori,  
tettoie, ecc.~~

- ~~6.2.2. valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'interno, fabbricato e non. Adattamento ad immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.~~

- ~~6.2.3. attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.~~

- ~~6.2.4. realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decore paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.~~

~~6.3. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.~~

~~Esse sono:~~

~~6.3.1. uso di materiali delle tradizioni locali;~~

~~6.3.2. uso di colori delle tradizioni locali;~~

~~6.3.3. esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;~~

~~6.3.4. considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro interni;~~

~~6.3.5. definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'interno, ovvero per ragioni igieniche;~~

~~6.3.6. sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.~~

~~6.4. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.~~

~~Costituisce pertanto impegno specifico: il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.~~

~~6.5. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.~~

## Art. 6 - Standards Urbanistici

1. ~~Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..~~

La dotazione di attrezzature e servizi **pubblici e di uso pubblico** per gli insediamenti residenziali è già definita dal P.R.G.; ~~per cui non è più necessario,~~ nel caso di rilascio di ~~permessi di costruire~~ **titoli abilitativi** o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la ~~progressiva~~ congruità.

~~Le dotazioni, invece,~~ di attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione **di quota dell'area** in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di ~~permessi di costruire~~ **rilascio di titoli abilitativi** o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, **delle quote di area** che rientrano nel conteggio previsionale.

2. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, ~~nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.~~
3. La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, 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.
4. La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;  
Per le attività commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.
5. Nelle aree esistenti e di completamento, in sede intervento diretto, il soddisfacimento dei servizi per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali:
  - in caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta

- in caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area

verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di m. 300, in aree residenziali o produttive o funzionali di rispetto per la viabilità.

Quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento potrà essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standard, con le forme e i valori ~~gli oneri~~ stabiliti dall'Amministrazione Comunale, **nei regolamenti e** nelle deliberazioni relativi agli oneri di urbanizzazione, da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi anche ~~al di sotto~~ **sulle parti sotterranee** di altre aree individuate per servizi. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi ~~previste~~ **specificamente indicate** nelle tavole di Piano.

6. Nelle aree di ~~nuovo insediamento~~ **nuova edificazione** da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, turistici, ~~nonché~~ residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.
7. Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n. 43/95).

## TITOLO II - CONDIZIONI E VINCOLI

### Art. 7 – Compatibilità costruttiva

1. Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare le metodologie costruttive.

#### A. Asservimento all'edificazione.

**A1.** La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

**A2.** La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiaria può essere trasferita solo tra lotti della stessa proprietà quando questi siano confinanti, e facciano parte delle stesse aree normative omogenee.

**A3.** L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi esclude ogni richiesta successiva di reimpiego della medesima; resta, invece, utilizzabile l'eventuale quantità residua **per l'applicazione** di indice volumetrico non consumato, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

**A4.** Un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", che non si considera nella densità fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi.

#### B. Aree a superficie permeabile.

**B1.** Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree **edificate e** di completamento ~~e di nuovo impianto~~ è fatto obbligo di destinare e mantenere ad area permeabile o verde privato, non coperta, del lotto fabbricabile, quanto prescritto nelle ~~prescrizioni della~~ **norme delle** specifiche aree.

#### C. Aree a parcheggio privato.

**C1.** Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti, secondo i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.

In ogni caso l'area a parcheggio privato di cui al precedente comma, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

#### D. Sistemazione terreno.

**D1.** 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.

**D2.** In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote planoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccato, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

## **E. Distanze dai confini.**

**E1.** Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, ~~fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati~~, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata **nello specifico articolo** in m. 5,00, ~~o metà dell'altezza del ribaltamento di fabbricati, se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.~~

**E2.** Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

**E3.** Nelle zone di restauro, risanamento e di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

**E4.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa.

**E5.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente ove le condizioni orografiche presentino un dislivello verticale superiore a m. 3,00, comprese quelle dalle strade se all'interno degli abitati. Non costituiscono distanze dai confini, ma solo dalle strade, le costruzioni interamente interrato non emergenti dal suolo su quattro lati o almeno su tre lati.

## **F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.**

**F1.** Nelle aree di ~~recupero ambientale RS e documentario RA~~ le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, ~~bassi fabbricati~~, ecc., prive di valore artistico **architettonico**, storico o ambientale. **Vale in ogni caso quanto prescritto dal D.M. 1444/1968 Art. 9.**

**F2.** In caso di intervento, anche con ampliamento o sopraelevazione una tantum, nelle zone di cui sopra, quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

**F3.** Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate o anche quando una sola parete sia finestrata; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto, quando non c'è interposizione di strade pubbliche, dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate

di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. **Vale in ogni caso quanto prescritto dal D.M. 1444/1968 art. 9.**

Sono ammesse distanze anche inferiori per pareti cieche nel rispetto del Codice Civile.

**F4.** Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

**F5.** In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza, secondo le disposizioni del Codice Civile.

**F6.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche (art. 9 D.M. 1444/68).

## **G. Volumi tecnici.**

**G1.** Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

**G2.** I volumi tecnici e i 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, possono arrivare fino ad un limite di mq. 15 di superficie utile non rientrano nei conteggi della Superficie utile lorda fino a una superficie massima di m<sup>2</sup> 4 6~~ (indipendentemente dagli indici di zona e “una tantum” ~~per ogni unità immobiliare~~) 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.

## **H. Sottotetti.**

~~**H1.** Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano o le parti di esso sono agibili quando presentano un'altezza minima di m. 1,80 e media di m. 2,70 (e di m. 2,40, per locali così specificamente definiti dal D.M. 05.07.1975 art. 1, misurata al filo interno della falda).~~

~~**H2.** I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino: altezza media interna minore di m. 2,70 e di m. 2,40, per locali così specificamente definiti dal D.M. 05.07.1975 art. 1 e potranno essere utilizzati soltanto come locali sottotetto non agibili.~~

~~**H3.** In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.~~

~~H4. Sono fatte salve e prevalenti in ogni caso specifiche norme contenute nelle leggi regionali.~~

H1. Il sottotetto è lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio ed il solaio del piano sottostante.

H2. Un sottotetto è da considerarsi agibile quando, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, la media dei locali (anche porzione di essi) risulta pari o superiore a 2.40 m, calcolata dall'intradosso della copertura dell'edificio ed il solaio del piano sottostante.

H3. Nei sottotetti non agibili non è consentita la formazione di nuovi abbaini e nuove aperture se non quelle indispensabili all'ispezione del tetto ed alla regolare ventilazione dei locali.

H4. E' ammessa la realizzazione di nuove controsoffittature e/o solettature, ininfluenti per il conteggio dell'altezza di cui al comma H2.

H5. E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, anche con altezze inferiori, nel rispetto della normativa vigente regionale, anche a seguito di interventi di sopraelevazione della copertura così come disciplinato negli interventi di Ristrutturazione di tipo B.

## **I. Fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze - Autorimesse**

~~I1. I fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze, di cui all'art. 4 punti 3.4, 3.5, 3.6, qualora previsti dalla normativa specifica delle singole aree con tipologia di bassi fabbricati, sono ammessi se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituenti volumi, né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta; ogni eccedenza rientra negli indici di consistenza quantitativa:~~

- a) ~~bassi fabbricati~~ costruzioni destinate ad autorimesse, possono avere: uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti; due posti auto per alloggio, per edificio plurifamiliare o a schiera, con dimensione non eccedente mq. 18 caduno, accostato ad altri sul terreno pertinente
- b) ~~bassi fabbricati~~ costruzioni destinate a laboratori di casa: nella misura fino a mq. 25 di superficie utile lorda, uno per ogni unità immobiliare
- c) ~~bassi fabbricati~~ costruzioni destinate a depositi per attrezzi, ricoveri per allevamento familiare: nella misura fino a mq. 15 di superficie utile lorda, uno per ogni unità immobiliare.

I2. Quando non in aderenza la distanza dei ~~bassi~~ fabbricati accessori dagli edifici deve essere non inferiore a m. 5,00 per pareti non finestrate e non inferiore a m. 10,00 per pareti finestrate.

I3. E' ammessa la costruzione di ~~bassi~~ fabbricati accessori, a confine del lotto di pertinenza o a distanza inferiore a m. 5,00, nel rispetto del codice civile, mediante convenzione trascritta tra i confinanti, che comprovi l'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti dei fabbricati, oppure ad effettuare l'aderenza di altro ~~basso~~ fabbricato accessorio di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

I ~~bassi~~ fabbricati **accessori** possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

**I4.** Per la sistemazione di ~~bassi~~ fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta, cioè se emergono per più di m. 1,20; dal terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati.

**I5.** Le autorimesse, nei casi di realizzazione per nuove costruzioni, sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella sistemazione esterna delle aree di pertinenza

Negli interventi di nuovo impianto potranno essere edificate a gruppi in modo staccato dai corpi residenziali.

**I6.** Nelle aree di Centro Storico le autorimesse potranno essere ricavate unicamente al piano terra degli edifici esistenti o comunque con la formazione di ~~bassi~~ fabbricati **accessori** in appendice agli edifici esistenti in maniera di garantire un inserimento organico al contesto ambientale circostante.

#### ~~L. Verande.~~

~~**L1.** Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.~~

#### **M. Altezze interne ridotte. Piani entroterra.**

**M1.** Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

**M2.** Un piano entroterra non è considerato cantina, e quindi rientra nei conteggi della superficie utile lorda, quando emerge dal suolo per più di m. ~~1,20~~ **1,50**, dal terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, misurati dal più alto dei punti dell'~~intradosso~~ **estradosso** del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali

#### **N. Allineamenti stradali.**

**N1.** Gli allineamenti **e arretramenti** stradali, nelle aree del sistema insediativo (esistenti, di completamento o nuovo impianto, sia residenziali che produttive **sono determinati in base alle disposizioni dell'art. 32 seguente**) ~~diverse da quelle del sistema ambientale (funzionali di tutela, di rispetto, alla viabilità), sono definiti normativamente o indicati con apposito tratteggio sulle tavole di Piano. Gli allineamenti degli edifici non può essere inferiore alla distanza di rispetto indicata nella normativa delle viabilità (in riferimento al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93), fatti salvi quelli in atto che si~~

~~intende riconoscere come consolidati e non modificabili fatti salvi quelli in atto che si intende riconoscere come consolidati e non modificabili. Nelle aree di carattere ambientale (RS) e documentario (RA) valgono gli allineamenti stradali in atto.~~

**N2.** Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale, nelle aree del sistema insediativo è esclusa qualsiasi nuova costruzione, nè sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,00 **1,50** dal filo di fabbricazione. Sono ammesse le costruzioni di recinzioni, muri di contenimento e accessi (cancelli, portali, tettoie); dietro le recinzioni sono ammessi anche gazebo mobili o pergolati, rampe per autorimesse, senza preclusione alla visibilità. I passi carrabili lungo la viabilità **statale**, provinciale e comunale, se non dotati di sistema di automazione, devono essere arretrati di m. 5,00 dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

#### **O. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.**

**O1.** In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio dei permessi di costruire, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

#### **P. Muri di contenimento - Recinzioni.**

**P1.** Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

#### **Q. Impianti tecnologici di interesse pubblico.**

**Q1.** Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati; nelle aree di tutela funzionale ed ambientale dovranno essere interrati o inserite paesisticamente nel contesto.

**Q2.** Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

## **R. ~~Antenne paraboliche~~ – Impianti di Condizionamento..**

~~R1. Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.~~

R2. I ventilatori degli impianti di condizionamento dovranno essere sistemati in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti.

## **S. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.**

S1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005 [prevista da norme vigenti](#).

S2. La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ~~ai sensi della vigente normativa~~, è esclusa dal computo della superficie utile lorda **nei limiti previsti delle disposizioni in vigore al momento del rilascio di titolo abilitativo**.

[La realizzazione di serre solari è esclusa nel Centro Storico e nei NAF, salvo nei casi in cui risultino completamente non visibili da spazi pubblici.](#)

S3. In materia di risparmio energetico, materiali di uso per bioarchitettura e quindi per tutte le normative di cui al D.Lgs. 311/06, si fa esplicito riferimento ad uno specifico Regolamento che può essere predisposto in attuazione del P.R.G.

S4. Per promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti e di nuova costruzione, tenendo anche conto delle condizioni climatiche locali, al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, dando la preferenza alle tecnologie a minore impatto ambientale, ogni progetto deve adeguarsi alla disciplina di cui alla L.R. 13/07.

## **T. Piscine**

T1. La realizzazione di piscine scoperte è consentita nelle aree RS, RE, RC, S, TA, TC e normate agli articoli 20 e 28 delle NTA.

T2. La progettazione delle piscine dovrà seguire criteri e principi indirizzati a coerenza con il contesto urbanistico, edilizio e paesaggistico con l'obiettivo di valorizzare / migliorare l'ambito interessato dalla costruzione.

## Art. 8 - Normativa geologico tecnica

Il testo dell'articolo 8 delle NTA, facente parte del progetto preliminare, è interamente riportato in calce al presente documento.

Il testo fa parte a tutti gli effetti delle NTA del PRG e determina il regime di "salvaguardia" all'atto della deliberazione di adozione del progetto preliminare.

~~1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni, cartografiche e normative, per le aree interessate da trasformazioni, al rispetto delle condizioni geologiche tecniche riportate nella:~~

- ~~• Relazione Geologico Tecnica, predisposta in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla~~

~~— L.R. n. 56/77 — Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa~~

~~— Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.~~

~~La Relazione Geologico Tecnica, con gli elaborati di cui all'art. 1 punto 1.3 comprendenti allegati e tavole fuori testo, costituisce parte integrante e cogente del P.R.G..~~

~~2. Ogni intervento edilizio e urbanistico, su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle cartografie e dalle norme di attuazione del P.R.G., è sottoposto a verifica e comparazione in salvaguardia rispetto a:~~

- ~~• carta di sintesi della pericolosità geomorfologica~~
- ~~• classi geologiche di idoneità~~
- ~~• fasce di tutela ambientale~~
- ~~• fasce di rispetto dei corsi d'acqua.~~

~~3. Nel territorio del comune analizzato dalla revisione, sono previste le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.R.G. n. 7/LAP del 6/5/96:~~

~~Classe di idoneità urbanistica ————— I-~~

~~Classe di idoneità urbanistica ————— II~~

~~Classe di idoneità urbanistica ————— IIIa-~~

~~Classe di idoneità urbanistica ————— IIIb~~

~~————— e sottoclassi ————— IIIb<sub>2</sub>, IIIb<sub>3</sub>, IIIb<sub>4</sub>, IIIb<sub>5</sub>~~

~~L'individuazione nelle aree normative delle classi di idoneità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti.~~

~~Le prescrizioni di carattere geologico indicate per ogni area di nuova espansione urbanistica, riepilogate in forma di scheda monografica, sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione del P.R.G..~~

~~Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in~~

~~cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.~~

~~4. Riferimenti al PAI:~~

- ~~• Variante Strutturale 01/01 di cui alla D.G.R. 9-6-2003 N.3-9578 BUR 19.06.2003 n. 25: normativa volta alla riduzione della fascia di rispetto sul torrente Cannobino laddove sono stati eseguite delle opere di difesa efficaci.~~
- ~~• Variante Strutturale n. 3/03 in adeguamento al P.A.I., adottata dal Comune di Cannobio con D.C.C. 73 del 6.12.05, D.C.C. 37 del 21.9.06 ed approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 26 marzo 2007 n. 17-5565 BUR n. 14, 5 Aprile 2007, relativa ad una parte del territorio comunale.~~

~~5. Categoria Sismica:~~

~~Il territorio del Comune di Cannobio è classificato in zona 4, a bassa sismicità, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 — Allegato A — e della Deliberazione Giunta Regionale n. 61-11017 del 17.11.2003.~~

~~Con D.G.R. n. 64 - 11402 del 23/12/2003 è stato approvato l'elenco degli edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità, durante gli eventi sismici, assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché degli edifici ed opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza, in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.~~

~~6. Le Definizioni dei principi dei progetti, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni, dovranno rispettare le indicazioni del D.M. 1 Luglio 2009.~~

~~7. Gli interventi da eseguire in ambiti sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici sono disciplinati dalla L.R. 45/89 integrata dalla L.R. 4/09 e dalla L.R. 30/09.~~

## **Art. 9 - Tutela dell'assetto Norme generali di indirizzo ecologico**

1. Ogni intervento di tipo edilizio (di importanza **rilevanza** superiore alla manutenzione straordinaria) ed urbanistico comporta l'applicazione delle normative di tutela igienico sanitaria, il controllo delle potenziali fonti di inquinamento, **il** risparmio energetico e delle risorse naturali espresse anche attraverso la necessità di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste.

In particolare dovranno essere previsti:

- smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura.
  - misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
  - permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
  - formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si rendano necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.
3. Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla **"bioarchitettura"**, al risparmio energetico, all'uso di energie **da fonti** rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione Comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare attraverso il **relativo** Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici e per la permeabilizzazione di superfici esistenti.
  4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:
    - abbattere o danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, **previa autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere agronomico/forestali;**
    - costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano, **e** salvo quelle per piste temporanee o per interventi di valenza territoriale e/o socioeconomica;
    - provocare afflussi di acque in superficie non regolati, in occasione di scavi e sbancamenti o di apertura ed esercizio di pozzi trivellati;
    - creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;

- restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie, senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
  - eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati), senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico
  - 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 di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
5. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente **allo** specifico **contesto locale**. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni del ~~Piano Forestale~~ **Regolamento forestale regionale e del Piano Forestale d'Indirizzo Territoriale (PFIT)**.
  6. Ai fini del mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree aperte **con morfologia** a terrazzamenti, radure, prati e pascoli, l'Amministrazione comunale può richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ~~degli stessi~~ **di tali suoli**.
  7. Per la tutela della visuale panoramica delle strade extra urbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive ~~con~~ **causata da** piantumazioni di siepi, ~~con~~ alberature o ~~con~~ la realizzazione di recinzioni cieche.
  8. Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
  9. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.
  10. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché ~~la~~ **alla** prevenzione dell' **dall'** inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).
  11. Nelle aree a parziale o ridotta infrastrutturazione e di particolare **caratterizzazione** **del** contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione.

## **Art. 10 – Norme generali di sostenibilità e compatibilità con Analisi derivanti dalla Valutazione Ambientale**

### **1. Aree interessate da trasformazioni:**

~~Per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla:~~

- ~~• Analisi di compatibilità ambientale del territorio comunale, riportata nella Relazione del P.R.G., secondo gli standard definiti da:~~
  - ~~• L.R. n. 40/1998, art. 20~~
  - ~~• D.C.C. n. 62 del 25.10.2004~~
  - ~~• D.Lgs. 152/2006 per le parti riguardanti VIA e VAS~~

1.1. Per gli interventi di modificazione e trasformazione del suolo previsti dal P.R.G. la sostenibilità è verificata attraverso la Valutazione Ambientale contestuale alla formazione del P.R.G.

1.2. Gli interventi ammissibili di nuova costruzione, comportano comunque una valutazione di "contesto" dell'analisi di **sostenibilità e** compatibilità ambientale, per una progettazione organizzata in conformità e in coerenza con gli obiettivi di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

1.3. La valutazione deve in particolare riguardare:

- l'interpretazione del luogo o del contesto circostante, ~~fabbricative~~ **edificato** o naturalistico
- il riconoscimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti ritenuti significativi
- la eliminazione o l'attenuazione degli aspetti di contrasto ambientale
- la salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti di epoche particolari,

## **SISTEMA INSEDIATIVO**

### **2. Aree di carattere storico ambientale:**

2.1. Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti devono essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

- rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;
- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative

o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;

- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;
- documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;
- allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

~~2.2. Il riferimento a tipologie ricorrenti o ad un repertorio di elementi architettonici, costituisce premessa di indirizzo, verifica e controllo per gli interventi ammessi. Al fine della conservazione e riutilizzazione di parti degradate, o di sistemazione e sostituzione di parti alterate o di completamento e integrazione di parti mancanti, il riferimento conoscitivo costituisce valutazione interpretativa per:~~

- ~~• i segni architettonici ricorrenti~~
- ~~• i punti di forza, di debolezza o di continuità degli elementi tradizionali~~
- ~~• l'orientamento della progettazione alla tutela conservativa, con riproposizione storica o adattamento di espressione contemporanea~~
- ~~• gli schemi progettuali alternativi o propositivi di:~~
  - ~~– particolari costruttivi: abbaini, torrioni, camini, cornicioni, aperture, inferriate, parapetti ringhiere, murature, recinzioni, pavimentazioni;~~
  - ~~– operazioni **caratteristiche** costruttive: ampliamenti di volumetria coerente con l'originario impianto **morfologico**, distributivo e tipologico, eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti tramite aumenti del 20% **della sagoma edilizia**, chiusura loggiati, ripristino arcate, ricomposizione volumetrica di bassi fabbricati, adeguamento altezze interne con falde a scalare, sopraelevazioni ad altezze intermedie, falde del tetto coerenti o contrapposte, copertura di balconi con continuità di falda, reinterpretazione facciate, componenti impiantistici **impiantistiche** (canalizzazioni, linee, cassonetti).~~

### **3. Patrimonio edilizio esistente:**

3.1. I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, devono contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e di arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche. Ogni intervento comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con la sistemazione di tutto quanto **risulti** in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio. Le parti compromesse vanno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità **e qualità** ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali

valori.

3.2. Ogni ulteriore intervento è sottoposto alle preliminari condizioni di:

- migliorare i requisiti di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi
- non alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche
- non deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali
- non eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale
- sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con quelli che determinano la coerenza ambientale generale rispetto al sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio
- eliminare manufatti ed elementi che costituiscano ragione di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

3.3. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

#### **~~4. S.U.E. e P.I.R.U.~~**

~~Ogni Strumento Urbanistico Esecutivo e ogni Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica è accompagnato da una Relazione di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98; nei soli casi specificati si opererà inoltre, ai fini dell'approvazione, alla contestuale predisposizione di apposito Studio di Impatto Ambientale (come da art. 5, LR 40/98) per l'insieme delle opere previste ai fini della procedura di valutazione di impatto ambientale.~~

~~Autorità competente ai fini della procedura di Valutazione di Impatto ambientale per le sole opere e interventi individuati ai sensi dell'art. 20, LR 40/98, è il Comune.~~

~~Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e 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; così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità esistente, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e~~

~~senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.~~

~~In caso di intervento e trasformazione di contesti a prevalente valenza di tutela territoriale e paesaggistica, e/o su edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale, gli strumenti esecutivi possono determinare ambiti unitari di salvaguardia e le relative modalità di intervento. L'attuazione, dove non unitaria, può definirsi attraverso un programma articolato in più fasi, atte comunque a garantire la compatibilità e la sostenibilità della priorità, rispetto al sistema complessivo ambientale e naturale circostante.~~

#### **4. Aree agricole:**

4.1. Tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, purché compatibili con le norme vigenti in materia, devono tendere alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente e del paesaggio.

Nelle attività di trasformazione colturale deve essere prestata attenzione al mantenimento di preesistenti condizioni di naturalità e di corridoi ecologici, soprattutto in relazione alla presenza di radure, boschi e corsi d'acqua nel comparto di intervento e in quelli contigui.

### **SISTEMA AMBIENTALE**

#### **5. Aree boscate:**

5.1. Gli interventi di selvicoltura nelle aree boscate devono uniformarsi alla disciplina di cui alla L.R. 04/09 "Gestione e promozione economica delle foreste".

5.2. Eventuali interventi finalizzati all'esercizio di attività agricole di tipo amatoriale che non comportino opere di modificazione della morfologia e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, dovranno essere realizzati sulla base anche di specifici progetti che prevedano:

- accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza
- valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori.
- scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, tenendo conto delle funzioni prevalenti delle diverse aree boscate (protettiva, produttivo-protettiva, fruizione, naturalistica, ecc.), salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie
- possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale-paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico.

## **6. Fasce di rispetto lungo le sponde lacuali:**

- 6.1. Nelle aree destinate ad usi connessi alle attività del tempo libero il progetto **di modificazione dello stato dei luoghi** 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 e dovrà esplicitare le cautele da mettere in atto per l'eliminazione di qualsiasi forma di inquinamento.
- 6.2. Nell'attuazione del progetto dovranno essere documentati gli elementi e componenti di pregio ambientale e paesaggistico (morfologia dell'area, vegetazione, manufatti esistenti, esposizione e punti di percezione visiva del paesaggio circostante), e messe in atto idonee precauzioni per un adeguato occultamento dal lago e/o inserimento nel paesaggio. Nel corso degli interventi dovranno essere eliminati i caratteri impropri o di degrado preesistenti sulle aree.

## **7. Viabilità:**

- 7.1. Le nuove opere **funzionali alla mobilità** quali ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali, dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

## **Art. 11 – Compatibilità con il Piano Classificazione Acustica**

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche che con le relative indicazioni normative di cui alla:
  - ~~Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, secondo gli standard definiti dalla~~
    - ~~— L.R. n. 52/2000, dell'art. 5 comma 4~~
    - ~~— D.C.C. n. 62 del 25.10.2004.~~
  - Alla Cartografia del Piano di Classificazione Acustica al momento vigente
  - A quanto previsto nel Regolamento Attuativo del Piano di Classificazione Acustica attualmente al momento vigente

## Art. 12 - Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale di cui al D.Lgs. 114/98

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. ~~59-10831 del 24.03.2006~~ **191-43016 del 20.11.2012**  
Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
- della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- dei Criteri adottati con D.C.C. n. 47 in data 20.11.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

La classificazione del Comune nelle aree di programmazione commerciale prevede: rete primaria della provincia di Verbania: Comune SUB POLO CANNOBIO comune polo VERBANIA.

2. In riferimento **ai** Criteri adottati il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:

**A1: addensamento storico rilevante:** zona centro capoluogo, ubicato nella parte centrale del capoluogo che si sviluppa attorno al centro storico e alla parte consolidata dell'abitato che non corrisponde esattamente alla perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico – artistico così come definito dall' art. 24 del L.R. 56/77. Ai fini della presente normativa è considerata un Ambito commerciale di antica formazione.

I caratteri principali sono definiti dalla densità commerciale, dalla presenza delle principali altre attività e servizi , dalla densità residenziale.

Si possono delineare tre caratteristiche principali che costituiscono il fulcro attorno al quale si è spontaneamente sviluppato la vita socio-economica della città di Cannobio: Il Santuario della Pietà, La sede Municipale, Il Lungo lago.

**A4: addensamento commerciale urbano minore:** località Traffiume, ubicata nella parte ~~e corrisponde alla parte dell'~~ **corrispondente all'**area artigianale di possibile ulteriore sviluppo ed insediamento di attività miste artigianali e commerciali.

~~Esiste attualmente un punto vendita di generi alimentari (negozi di vicinato), altri di prodotti extra alimentari, ed una media struttura extra-alimentare.~~

Non si individuano localizzazioni commerciali e non sussistono le condizioni per il riconoscimento di altri tipi di zone di insediamento commerciale.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata.

3. ~~2-bis.~~ In riferimento **ai** Criteri adottati e a completamento della normativa per la destinazione d'uso commerciale, il P.R.G. ~~integra~~ **è integrato con** le seguenti prescrizioni, da intendersi complementari di carattere urbanistico e non in contrasto con i Criteri stessi. La Tabella A seguente è riportata dai Criteri a solo titolo indicativo.

4. Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.  
Per le zone classificate dal P.R.G. come "PC" produttive, interne alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente, l'esercizio di vicinato è ammesso nei seguenti casi:
- a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa;
  - b) in quanto tratta merci ingombranti nei termini specificati al successivo comma 5.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, ~~dei~~ delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 della DCR 23.12.03 n. 347-42514.
6. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" ~~dall'art. 15, comma 9, delle D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514~~ dalla normativa di settore sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti. Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.
7. ~~6.1. Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 delle D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514~~ dalle norme di settore e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.  
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni ~~dell'art. 25 delle D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514~~ delle norme di settore.
8. ~~6.2. Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e 23.12.03 n. 347-42514~~ alle norme di settore, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi: ~~con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.~~
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
  - per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in

tutte le aree di P.R.G. esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento. Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

**Tab. A**

| TABELLA 4 D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006                                                                                                       |                    |          |                                   |              |    |    |    |                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|--------------|----|----|----|----------------|----|
| TIPO DI COMUNE: COMUNI SUB POLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI<br>E TURISTICI /NON COMPRESI NEI PRECEDENTI) CON MENO DI 10.000 ABITANTI |                    |          |                                   |              |    |    |    |                |    |
| TIPOLOGIA DELLE<br>STRUTTURE<br>DISTRIBUTIVE                                                                                                   |                    |          | SUPERFICIE<br>DI VENDITA<br>(mq.) | ADDENSAMENTI |    |    |    | LOCALIZZAZIONI |    |
|                                                                                                                                                |                    |          |                                   | A1           | A3 | A4 | A5 | L1             | L2 |
|                                                                                                                                                |                    | VICINATO | fino a 150                        | SI           |    | SI |    |                |    |
| MEDIE STRUTTURE                                                                                                                                | Alimentare e Miste | M-SAM1   | 151 - 250                         | SI           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | M-SAM2   | 251 - 900                         | SI           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | M-SAM3   | 901 - 1500                        | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                | Extra alimentare   | M-SE1    | 151 - 400                         | NO           |    | SI |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | M-SE2    | 401 - 900                         | NO           |    | SI |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | M-SE3    | 901 - 1.500                       | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                | CC                 | M-CC     | 151 - 1500                        | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                | GRANDI STRUTTURE   | Miste    | G-SM1                             | 1500 - 4500  | NO |    | NO |                |    |
| G-SM2                                                                                                                                          |                    |          | 4.501 - 7.500                     | NO           |    | NO |    |                |    |
| G-SM3                                                                                                                                          |                    |          | 7501 - 12000                      | NO           |    | NO |    |                |    |
| G-SM4                                                                                                                                          |                    |          | > 12000                           | NO           |    | NO |    |                |    |
| Extra alimentari                                                                                                                               |                    | G-SE1    | 1501 - 3500                       | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | G-SE2    | 3501 - 4500                       | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | G-SE3    | 4501 - 6000                       | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | G-SE4    | > 6000                            | NO           |    | NO |    |                |    |
| Centri Commerciali                                                                                                                             |                    | G-CC1    | fino a 6.000                      | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | G-CC2    | 6001 - 12000                      | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | G-CC3    | 12001 - 18000                     | NO           |    | NO |    |                |    |
|                                                                                                                                                |                    | G-CC4    | > 18000                           | NO           |    | NO |    |                |    |

A1 = Addensamenti storici rilevanti  
 A3 = Addensamenti commerciali urbani forti  
 A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)  
 A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)  
 L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  
 L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

## Art. 13 – Vincoli

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale e Funzionale**.

1. **Tutela Culturale:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:

### 1.1. Vincoli di tutela di beni culturali:

#### **Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;**

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo- etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

Ex Chiesa Parrocchiale di San Bartolomeo, Chiesa della Pietà, Chiesa di Sant'Agata, Chiesa delle Monache di Sant'Orsola, Palazzo Comunale detto il Parrasio, Chiesa di Sasso Carmine e di S. Eurosia, Ex Torcitura di Borgomanero, Casa Brambilla presso il Palazzo della Regione, Antica Osteria Corona, Casa Pozzetti, Casa Bronzini, Casa con sottostante portico e portale in pietra con stemma e data 1572 in P.zza Vittorio Emanuele III, Casa con portale in pietra, stemma e data 1598 in P.zza Vittorio Emanuele III, Casa Zoppi, Casa già Barbavaro e poi Saccaggi del sec. XVI, Casa in blocchi di pietra con antiche finestre ed aperture a sesto acuto in via Zoppi, Abbazia di Sant'Eusebio ex Preventorio, Abbazia di Sant'Eusebio zona di rispetto.

Gli immobili di proprietà pubblica e di persone giuridiche private senza fini di lucro, quando abbiano più di 50 anni, sono sottoposti a tutela almeno fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui all'art.12 del Decreto stesso.

### 1.2. Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

#### **Decreto Legislativo n. 42/04;**

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- Le aree sottoposte a tutela sono:
- Porzione di territorio compresa tra la statale n. 34 del lago Maggiore ed il lago stesso, parco e villa Bonomelli, l'Orrido di Sant'Anna.

### 1.3. Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

#### **Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;**

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti b) c) g) h) m):

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300

**metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;**

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono: ~~FA.T~~, FA.B, FA.P, FR.T.

1.4. Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:

**L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;**

- “insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti”;
- “i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario”;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree ed i fabbricati sono sottoposti a tutela quando:

- espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria con apposito simbolo;
- ~~definiti all'interno delle zone FA.T a margine del centro storico.~~

1.5. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

~~1.6. A far data dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale (04.08.2009) non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26 e 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143 comma 9 del Codice stesso.~~

2. **Tutela Funzionale:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative e l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

2.1. Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77 abrogato); L.R. 04/09.

2.2. Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);

2.3. Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);

2.4. Vincoli di rispetto attorno alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle pubbliche discariche (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

2.5. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°) - (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n147, Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento).

2.6. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.

Le linee di perimetro di vincolo relative alle “aree boscate ed alle fasce di rispetto dei corsi d’acqua” individuate ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142 sono rappresentate in cartografia a titolo indicativo; varranno quindi i conseguenti “limiti” che dovranno essere determinati sulla base degli “stati di fatto”.

## TITOLO III - PRESCRIZIONI

### Art. 14 - Classificazione e individuazione delle aree

1. Ai fini dell'applicazione delle ~~strutture normative~~ **norme di attuazione** l'intero territorio comunale è suddiviso in **specifiche** Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

### SISTEMA INSEDIATIVO

#### 1.1. **R - Aree per attività insediamenti prevalentemente residenziali**

|     |                                                                                                                          |        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| RS: | <del>aree residenziali di carattere ambientale e storico</del> <b>centro storico e nuclei di antica formazione</b>       | art.15 |
| RA: | <del>aree residenziali di carattere ambientale e documentario</del>                                                      | art.16 |
| RE: | aree residenziali edificate e/o di pertinenza di insediamenti con funzioni <b>prevalentemente residenziali</b> esistenti | art.17 |
| RC: | <del>aree residenziali edificate</del> di completamento <b>con funzione prevalentemente residenziale</b>                 | art.18 |
| RN: | <del>aree residenziali di nuovo impianto</del>                                                                           | art.19 |
| RR: | <b>aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione</b>                                                         | art.20 |

#### 1.2. **S - Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale**

art.21

|                |                                                                                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SI <b>A</b> :  | <del>aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo</del>                                                         |
| SC <b>B</b> :  | <del>aree per servizi per spazi pubblici</del> <b>attrezzature</b> di interesse comune                                             |
| SV <b>C</b> :  | aree per servizi per spazi pubblici a parco, <b>per il</b> gioco e <b>lo</b> sport                                                 |
| SP <b>D</b> :  | aree per servizi per parcheggi pubblici                                                                                            |
| SA: <b>E</b> : | <del>aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie</del> <b>pubblici e di uso pubblico per attività economiche</b> |

#### 1.3. **P - Aree per l'insediamento di attività produttive economiche**

art. 22

|             |                                                                          |                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>PE :</b> | <b>aree artigianali e industriali esistenti</b>                          | <b>art. 22</b> |
| <b>PC:</b>  | <del>aree artigianali e industriali di riordino e di completamento</del> | art. 23        |

#### 1.4. **T - Aree per attività turistiche e terziarie**

|     |                                                                                                                  |        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| TR: | aree turistico miste residenziali di riqualificazione                                                            | art.24 |
| TA: | aree <b>per l'insediamento di attività</b> turistiche <del>ricettive</del> alberghiere                           | art.25 |
| TC: | aree <b>per l'insediamento di attività</b> turistiche <del>ricettive</del> extra alberghiere <b>(e campeggi)</b> | art.26 |

**TE:**     ~~aree commerciali esistenti~~ aree per l'insediamento di attività commerciali art.27

**1.5. H - Aree per attività produttive agricole** art.28

**H:**     aree produttive agricole

**HI**     aree produttive agricole inedificabili

**1.6. FT - Aree per attività funzionali di impianti urbani e attrezzature tecnologiche Servizi Privati di interesse pubblico e collettivo** art.29

**SISTEMA AMBIENTALE**

**1.7. FA - Aree funzionali ambientali** art.30

**FA.T:** di tutela per interesse storico monumentale

**FA.U:** per ambiti urbani e pedonali

**FA.G** giardini e verde privato

**FA.P:** per pregio paesistico o per ambiti naturalistici

**FA.B:** per ambiti boscati

**1.8. FR - Aree funzionali di rispetto** art.31

**FR.T:** per sponde torrenti, rii e sorgenti

**FR.L:** per sponde lago

**FR.V:** per viabilità

**FR.C:** per ambiti cimiteriali e usi civici

**FR.E:** per elettrodotti, gasdotti e depuratori

**1.9. FV - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze** art.32

**Art. 15 - Norme per le aree residenziali del centro storico e dei nuclei di antica formazione di Carattere Ambientale e Storico RS (assimilabili a zone A del D.M. 1444/1968)**  
**~~Centro Storico~~**

1. Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) e punto 2) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano del capoluogo e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, e dai nuclei insediativi minori, definiti Nuclei di Antica Formazione di interesse ambientale storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti e contrastanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

**2. Destinazione d'uso**

- 2.1. Sono considerate prescrizioni destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 60%: residenza di tipo generale; attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; servizi per l'istruzione; parcheggi pubblici; servizi di interesse comune.
- 2.2. Sono considerate prescrizioni destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 40%: servizi per verde, gioco e sport; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di produzione piccole di limitate dimensioni locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.
- 2.3. Destinazioni d'uso incompatibili: attività industriali, artigianali causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano, attività zootecniche, commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici
- 2.4. Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale morfologie e caratteristiche coerenti con il contesto e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti
- 2.5. Nelle aree RS o in qualunque altra altra normativa rientrino, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, possono essere oggetto di interventi, prescritti o autorizzati dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici, di restauro, risanamento conservativo e valorizzazione, subordinati anche al riassetto ambientale dell'area di pertinenza.

### 3. Tipologia e modalità **Categorie** di intervento

- 3.1. Il tipo **Le categorie** di intervento ammesse **ammesse** per ciascun edificio e area della zona è indicata **sono indicate** nella **specificata** Tavola di P.R.G. del centro Storico in scala 1:1.000; nel caso di edifici esistenti **eventualmente** non classificati sulla cartografia, si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.
- 3.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi ~~in su~~ **su** tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona **classificata come centro storico e nuclei di antica formazione**; ~~gli edifici di cui è prevista la in caso di previsione di demolizione secondo le indicazioni della Tavola di Centro Storico, fino alla attuazione della previsione, gli edifici sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.~~
- 3.3. A completamento dell'indicazione cartografica dell' **delle categorie di** intervento ~~ammesso~~ **ammesse**, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia **categoria** dell'intervento ammesso e ~~definite dalla numerazione interna all'isolato.~~ **L'intervento di tipo REC (RT) non trova applicazione nell'ambito di Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione.**

~~Via Marconi – Piazza V. Emanuele III – Piazza 27-28 Maggio:~~

- ~~1. Si prescrivono l'eliminazione del rivestimento in pietra ed il rifacimento della sporgenza del tetto su strada. Nell'interno cortile si richiede una nuova sistemazione della tettoia, in arretramento rispetto al filo della facciata su strada, da realizzarsi con materiali e tipologie conformi al centro storico.~~
- ~~2. Si prevede dato l'affaccio sul "luogo" fascia lago un intervento di Progetto Urbano, da attuarsi con la formazione di piano di recupero, per l'ambientazione degli spazi liberi a giardino contestualmente alla ricomposizione volumetrica per lo spostamento dell'edificio verso l'interno con ampliamento delle consistenze fino al 20%. Si prescrive la rimozione della veranda.~~
- ~~3. Con la ristrutturazione RB si richiedono la ricomposizione della facciata a torre con l'apertura delle finestre in asse.~~

~~Via S. Ambrogio – Piazza S. Ambrogio – Via Petrolini~~

- ~~4. Per l'edificio in affaccio su "luogo" si richiede il rifacimento dei passafuori.~~
- ~~5. Chiesa di S. Ambrogio e pertinenze. Si prevede un Progetto Urbano, da attuarsi con la formazione di piano di recupero, per la ricomposizione dei volumi intorno alla chiesa con la reinterpretazione delle facciate verso la piazza e la demolizione del basso fabbricato d'angolo con arretramento delle consistenze per liberare e valorizzare la facciata e l'ambito della chiesa. E' quindi ammessa la ricomposizione volumetrica dei bassi fabbricati interni con l'arretramento del muro con eliminazione falde sporgenti. Da prevedersi anche il rifacimento del campanile.~~
- ~~6. Ristrutturazione con tutela conservativa dell'affresco e ridimensionamento delle aperture.~~
- ~~7. Si prescrivono il rifacimento del portone ed il rifacimento della copertura lato~~

~~muro con tipologia coerente.~~

~~*Via Domenico Uccelli*~~

- ~~8. Interventi ammessi di ricomposizione con riordino e riunificazione dei volumi sull'unico fronte dell'edificio più alto. Possibile ampliamento fino al 20% da attuarsi con Piano di recupero. Da prevedersi falde di copertura con padiglione in sostituzione della copertura a capanna.~~

~~*Via Umberto I*~~

- ~~9. E' ammessa la ristrutturazione di tipo B con sopraelevazione ad un'altezza intermedia rispetto alle falde degli edifici laterali. Sono da mantenersi le aperture esistenti, i passafuori ed i lambrecchini in legno.~~
- ~~10. Si prescrivono la tutela della facciata interna e del piccolo cortile.~~
- ~~11. Si prescrivono il rifacimento dei passafuori ed il ridimensionamento dell'apertura.~~
- ~~12. Con la ristrutturazione si rende necessario un intervento di ricomposizione della facciata.~~
- ~~13. Si prescrive la modifica della pendenza del tetto.~~
- ~~14. Si prescrive il rifacimento delle sporgenze del tetto.~~
- ~~15. Si rende necessaria la riqualificazione dell'edificio d'angolo con la previsione di una copertura a padiglione in testata.~~

~~*Piazza S. Vittore*~~

- ~~16. Progetto Urbano con ampliamento delle consistenze fino al 20% con interventi di ricomposizione volumetrica e demolizione con ricostruzione per riorganizzazione dell'intera area secondo allineamenti definiti.~~

~~*Piazza Vittorio Emanuele III*~~

- ~~17. Si ammette la ristrutturazione di tipo A della parte interna in affaccio sul cortile, con la possibilità di ampliamento fino al 20% per esigenze funzionali alla residenza da prevedere ad un solo piano con terrazzo soprastante con allineamento a filo della prima arcata. Condizione per l'ampliamento la ricostruzione dell'elemento ad arco precedentemente tagliato.~~
- ~~18. Si richiede una valutazione sulla base di indagini tipologica per la reinterpretazione del torrino.~~
- ~~19. Si ammette un ampliamento fino al 20% per la modifica degli elementi estranei aggiunti all'edificio originario anche con la chiusura in aderenza con l'edificio a fianco mantenendo il passaggio.~~

~~*Via Zoppi*~~

- ~~20. 1. P.d.R. Formazione di piazzetta ambientata sul risvolto del palazzo ex convento, per passaggio retrostante, con demolizione e ricostruzione fabbricati, secondo allineamenti e preesistenze da ristrutturare.~~
- ~~20. 2. Si prescrive la riqualificazione formale delle facciate con l'eliminazione del mattone faccia vista.~~
- ~~21. Si rende necessario un Piano di Recupero per il riordino di questa porzione di isolato. Si confermano gli allineamenti su strada, si richiedono la riqualificazione formale di alcune parti strutturali aggiunte e l'indagine stratigrafica dei resti al fine~~

- ~~di mantenere eventuali preesistenze storiche documentarie. Si ammette la chiusura delle parti aperte o, in alternativa, l'ampliamento fino al 20%.~~
- ~~22. Con l'intervento di ristrutturazione di tipo B è possibile la sopraelevazione previa l'eliminazione dell'elemento aggiunto al piano primo per consentire la riapertura dell'arco.~~
- ~~23. Si prescrive la riqualificazione formale dei balconi con tipologia tradizionale.~~
- ~~24. Si richiede di riproporre la stessa tipologia di facciata per l'edificio a fianco anche con sopraelevazione della linea di gronda per la modifica del tetto ora a falda unica.. Si rende necessario un Piano di Recupero per il riordino della porzione di isolato.~~
- ~~25. E' ammessa la chiusura del loggiato all'ultimo piano con vetrate posizionate al filo interno della facciata. Mantenere le sedute originarie interne.~~

#### *~~Via Magistris~~*

- ~~26. Si richiede con l'intervento di riqualificazione formale la reinterpretazione del prospetto verso lago ed in particolare della falda di copertura con particolare attenzione agli allineamenti originari.~~
- ~~27. In facciata si richiede la revisione della dimensione delle aperture per riportare le finestre, dove variate, alle dimensioni originari a taglio verticale.~~
- ~~28. E' possibile con l'intervento di ristrutturazione di tipo B un ampliamento fino al 20% per la chiusura al piano secondo in aderenza ed in allineamento con il fabbricato a fianco; le aperture vanno riportate quando variate successivamente alle dimensioni tradizionali a taglio verticale.~~
- ~~29. Esempio di edificio del primo novecento da conservare come testimonianza stratigrafica. Sul fronte di via Castello si richiede la reinterpretazione della cornice in travertino o l'eliminazione.~~
- ~~30. Riqualificazione formale della facciata con ripristino del filo facciata al piano primo e modifica conseguente dell'apertura.~~
- ~~31. Si ammette con la ristrutturazione di tipo B la sopraelevazione fino alla gronda dell'edificio a fianco e la conseguente eliminazione dell'abbaino.~~
- ~~32. Si prescrivono per una migliore definizione dell'intervento di ristrutturazione dei sondaggi stratigrafici della facciata.~~
- ~~33. Si ritiene necessaria una verifica delle diverse coloriture ora presenti in facciata.~~
- ~~34. Al piano secondo si ammette una ristrutturazione edilizia come definita al testo Unico D.Lgs n.380/01.~~
- ~~35. Si prescrive il mantenimento del basamento in pietra e del muro a scarpa al piano terra.~~

#### *~~Via Castello~~*

- ~~36. Si ammette un ampliamento fino al 20% anche in sopraelevazione per consentire l'eliminazione della scala esterna e dei gradini su strada.~~
- ~~37. E' possibile la chiusura del volume aperto per destinazione d'uso residenziale.~~
- ~~38. Tutela dei muri originari e sostituzione del manto bitumato con pavimentazione tradizionale.~~
- ~~39. Con l'intervento di ristrutturazione di tipo B si ammette un ampliamento fino al 20% per consentire la modifica delle falde del tetto da capanna a padiglione.~~
- ~~40. Si prescrive la tutela della facciata e dei decori esistenti.~~
- ~~41. Tutela dei muri originari e sostituzione del manto bitumato con pavimentazione~~

tradizionale.

~~42. Si prescrive la sostituzione dell'attuale recinzione in metallo con siepe arborea.~~

~~Via Domenico Uccelli – Via Giovanola – Via Roma – Via Crocefisso~~

~~43. E' ammesso l'ampliamento dell'ultimo piano fino al 20% con l'intervento di ristrutturazione di tipo B.~~

~~44. Intervento complessivo subordinato alla formazione di Piano di Recupero con riqualificazione dei fabbricati lungo la strada con eliminazione di falde di copertura non coerenti con l'ambiente e con possibile intervento di riordino con demolizione e ricostruzione dei volumi all'interno con ampliamento fino al 20%.~~

~~45. Intervento di ristrutturazione di tipo B per consentire il rifacimento della falda unica con ampliamento fino al 20% anche in sopraelevazione per il prolungamento della copertura esistente.~~

~~46. Si prescrive la modifica delle aperture al piano terra con la reinterpretazione delle vetrine a filo della facciata.~~

~~47. Edificio individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..~~

~~48. Si richiede una preliminare indagine tipologica degli elementi originari.~~

~~49. Con l'intervento di ricomposizione volumetrica si consente la sistemazione delle falde e dei muri al fine riqualificare il piccolo spazio urbano.~~

~~50. Al fine di valorizzare elementi ed usi significativi dei luoghi si prescrive la tutela del lavatoio con la riapertura delle facciate tamponate.~~

~~51. Si ammette un intervento di ristrutturazione di tipo B con sopraelevazione al fine di consentire un adeguamento delle altezze interne dell'ultimo piano.~~

~~52. Si prescrivono l'eliminazione della tettoia con struttura in ferro e delle sporgenze del terrazzo. Si richiede il rifacimento delle aperture con dimensioni adeguate al contesto del centro storico.~~

~~53. Si richiede la tutela del muro. Con la ricomposizione volumetrica della tettoia si prescrive la reinterpretazione dell'ingresso.~~

~~54. Si riconosce la valenza urbana dell'area per cui si ritiene necessario un approfondimento con un Progetto Urbano complessivo per il recupero della piazzetta con una contestuale valutazione ed indagine sulle parti edificate soggette a vincolo e sulle costruzioni successive.~~

~~55. Sostituire la tettoia sul prospetto laterale con il prolungamento delle falde del tetto esistente.~~

~~56. Si conferma l'intervento in atto.~~

*Carmine*

~~57. Si ammette la realizzazione, anche in aree agricole o funzionali limitrofe, di un impianto di trasporto a fune, del tipo cabinovia, per il raggiungimento dell'area frazionale, opportunamente ambientato lungo il corso del rio, nel rispetto dell'andamento morfologico, delle alberature esistenti qualora di pregio e delle visuali paesaggistiche.~~

~~58. Riqualificazione formale della facciata sul terrazzo.~~

~~59. Si richiede l'uso della pietra in muratura tradizionale e non di rivestimento.~~

~~60. Si richiede il rifacimento dell'intonaco esterno e l'utilizzo in tutta la borgata di intonaci a calce.~~

~~61. Esempio di scala esterna da tutelare, in generale, in tutta la borgata.~~

~~62. Si prescrive la sostituzione della copertura in tegole marsigliesi con materiale~~

~~lapideo tradizionale.~~

- ~~63. L'intervento di riqualificazione riguarda il basso fabbricato e la sostituzione del balcone in cemento con balcone in legno.~~
- ~~64. Si prescrive la modifica delle aperture e degli intonaci con forme e materiali tradizionali.~~
- ~~65. Sono da evitarsi pietre a taglio squadrato.~~
- ~~66. Con Piano di Recupero è possibile il parziale riutilizzo delle antiche consistenze, ora ruderi, con realizzazione di terrazzi ambientati sui siti preesistenti. RC: Sistemazione della chiusura sotto il balcone.~~
- ~~67. Rifacimento delle coperture.~~
- ~~68. Rivedere con l'intervento lo spessore degli intonaci esterni.~~
- ~~69. Sostituire i passafuori con trave.~~
- ~~70. Ambientazione generale: si richiede un intervento di pulizia e sistemazione delle rive a mezzogiorno; il rifacimento della ringhiera verso la chiesa; il mantenimento delle alberature esistenti; il mantenimento degli architravi in legno delle aperture.~~

#### ~~Traffiume~~

- ~~71. Si prescrive il ridimensionamento del balcone su strada e della falda del tetto.~~
- ~~72. Progetto Urbano di sistemazione ed arredo della piazza anche in funzione ed in coordinamento con gli esercizi pubblici presenti, al fine di realizzare un ambito caratterizzante il nucleo frazionale quale punto di ritrovo e di riferimento urbano.~~
- ~~73. Eliminare il cassonetto di chiusura della sporgenza del tetto.~~
- ~~74. Si conferma l'intervento in atto.~~

~~2.4 La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele, demolizione e ricostruzione.~~

~~2.5 La delimitazione dell'area RS, individuata dal P.R.G. ha efficacia di Zona di Recupero, entro la quale l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio, con complessi edilizi e aree, per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piani di Recupero. I privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78.~~

## **4. Consistenza quantitativa Parametri e aspetti quantitativi**

### **4.1. Parametri**

**Sul** — superficie utile lorda \_\_\_\_\_ pari all'esistente  
salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con  
(a) ampliamento con un incremento massimo del 20% di Sul o 25 mq.  
"una tantum", per ogni unità immobiliare.

~~(s) sopraelevazione: per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tavola del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento e (s) di sopraelevazione, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive dell'intervento ammesso; sono esclusi qualora si ricorra al recupero di annessi rurali di cui al successivo punto del presente capitolo.~~

~~Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.~~

~~Ut — indice di utilizzazione territoriale:..... mq./mq.---~~

~~Uf — indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq.---~~

~~Rc — rapporto di copertura:..... % 40~~

~~H — altezza massima di edificazione:..... esistente  
salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con~~

~~(s) sopraelevazione: con permesso di costruire fino a cm.50  
con Piano di Recupero fino a cm 120-~~

~~Le sopraelevazioni, necessarie al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti (o adeguando le pendenze storiche riconoscibili o modificando quelle deturpanti successive), solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tavola del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla~~

~~(s) di sopraelevazione, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive dell'intervento ammesso. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.~~

~~Np — numero piani:..... esistente  
salvo i recuperi ammessi in consistenze esistenti.~~

~~Df — distanze tra fabbricati: riferimento al..... Codice Civile  
per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti  
tra i volumi edificati esistenti; tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00~~

~~Dc — distanze dai confini del lotto: riferimento al..... Codice Civile~~

~~Ds — distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00~~

- Sul / H / Rc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento relativamente a edifici per i quali è indicata la categoria RB + A/S; per essi è consentito un incremento del 10% della Sul e del Rc esistente per la realizzazione di servizi igienico-sanitari, di collegamenti verticali e per la riqualificazione distributiva nel rispetto dei caratteri morfologici, materici e compositivi degli edifici originari.

- Nel caso di interventi tramite Piano di Recupero potranno prevedersi

incrementi della Sul e del Rc esistenti nell'area di intervento fino al 20% e/o interventi di demolizione preordinata alla successiva ricostruzione nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. ed alle categorie di intervento riferite a singoli edifici o parti di essi.

- Nei casi di sopraelevazione realizzata tramite intervento RB+A/S o Piano di recupero è consentito un valore massimo di  $H + 150$  cm.
- Potrà essere previsto l'intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di Recupero.
- Per i parametri non indicati al presente articolo si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

3.2. Le parti di edifici residenziali preesistenti, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi porticati, balconi, terrazzi, ~~bassi~~ fabbricati accessori), possono essere utilizzate, per gli interventi ammessi, come superfici ad uso abitativo o terziario, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. n. 5 di P.R.G..

- **E' consentito il** recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.  
~~E' ammesso, con l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno della sagoma dei fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive degli interventi ammessi.~~

~~3.4. Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva.~~

## **5. Assetto Qualitativo **Aspetti qualitativi****

### **4.1. Elementi tipologici:**

~~4.1.1. In tutte le aree di interesse storico ambientale RS, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto~~

~~divieto di:~~

- ~~a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.~~
- ~~b) depauperare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);~~
- ~~c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;~~
- ~~d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;~~
- ~~e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;~~
- ~~f) modificare forme, dimensioni, allineamenti tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.~~

~~L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.~~

~~Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.~~

~~4.1.2. Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.~~

~~4.1.3. Tutti gli elementi architettonici non tradizionali, quali: cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.~~

~~4.1.4. In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura dovrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).~~

~~4.1.5. Gli interventi volti al riuso di parti non abitative, dovranno rispettare i caratteri~~

~~architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.~~

~~Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione dovrà 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.~~

#### **4.2. Elementi strutturali:**

~~4.2.1. Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.~~

~~Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici.~~

#### **4.3. Elementi di copertura:**

~~4.3.1. Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, il manto di copertura potrà essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, oppure in coppi o in elementi similari tipo tegole in laterizio di colore rosso. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda, ove non eccessivamente deteriorata, dovranno essere mantenute con le pendenze preesistenti, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.~~

~~4.3.2. Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 1,00 dal filo esterno del cornicione.~~

~~E' ammessa la formazione di terrazzi con interruzione delle falde del tetto, nella parte interna del fabbricato non prospiciente spazi pubblici.~~

~~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 al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;~~
- ~~b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano.~~

~~4.3.3. I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.~~

#### **4.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:**

~~4.4.1. Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, con intonaci del tipo liscio e rasato, con grassello di calce o di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; sono esclusi i materiali impropri rispetto al contesto, quali: intonaci rustici ruvidi o plastici, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi incorniciature delle aperture se non già preesistenti, i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci.~~

~~Sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche e per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario~~

~~4.4.2. Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni di edifici circostanti; i serramenti dovranno essere in legno verniciato con traversina o in ferro verniciato; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato.~~

~~Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.~~

~~Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.~~

~~Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.~~

~~4.4.3. Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un oggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.~~

~~Negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione~~

~~nel volume chiuso dell'edificio.~~

~~4.4.4. Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura o con intonaco rinzaffato.~~

~~4.4.5. Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti apposti sondaggi superficiali, e dovranno essere concordate sulla base di campioni depositati, mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti, o uniformarsi al Piano Colore se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o protette con tecniche appropriate o ripristinate o ripetute secondo documentazione originaria.~~

~~I colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.~~

~~4.4.6. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. Le nuove insegne luminose dovranno essere realizzate secondo il Regolamento Comunale sulle Insegne; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.~~

#### **4.5. - Aree inedificabili, accessi e recinzioni:**

~~4.5.1. La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie o costruzioni precarie e degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi.~~

~~La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti le aree libere finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, potranno essere sistemate con adeguate collocazioni dell'arredo urbano e del verde ripetitivo dei tipi presenti nell'area geografica.~~

~~Le reti di distribuzione per gas o 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 di manomissione delle 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 in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.~~

~~4.5.2. Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti~~

~~o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva~~

~~4.5.3. Le recinzioni sono ammesse all'interno degli spazi liberi interni, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale, e quando non alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi). Non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.~~

#### **4.6. – Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.**

~~4.6.1. L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino l'architettura delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 3,00 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.~~

~~In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino o la formazione dei bassi fabbricati. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.~~

~~4.6.2. E' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori al di sotto degli edifici, nel rispetto degli interventi ammessi, o completamente in sottosuolo e nel rispetto di almeno il 50% di permeabilità della superficie libera esterna.~~

**5.1. Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di utilizzazione, salvaguardandone e valorizzandone i caratteri architettonici storico-culturali o documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti in particolare morfologia, rapporti tridimensionali (altezza, lunghezza, larghezza); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario (muri, recinzioni, viali e pavimentazioni, edicole votive, fontane, ecc.); le eventuali parti compromesse andranno ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità morfologica e architettonica, con l'obiettivo di recuperare i valori**

originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme, e materiali e tecnologie, risultino in contrasto con tali valori.

Il recupero e la riqualificazione degli edifici situati nei NAF (secondo le disposizioni delle presenti norme) costituiscono opere di compensazione.

## 5.2. Gli interventi ammessi dovranno comunque osservare le seguenti indicazioni:

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elementi strutturali         | Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.                                                                                                                                                                                                          |
| Finiture esterne di facciata | <p>E' vietato l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, in particolare in riferimento ai materiali da rivestimento, alle cromie e agli elementi decorativi.</p> <p>Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici, fatto salvo quanto previsto da eventuali strumenti di coordinamento cromatico, è necessario analizzare preventivamente l'intonaco e la relativa colorazione per riprodurli coerentemente o per ripristinarne l'effetto.</p> <p>Dovranno essere valorizzati gli elementi decorativi originari presenti quali lesene, zoccolature, marcapiani, cornicioni, mensole, cornici.</p>                                                                                                                                               |
| Apparato decorativo          | L'intervento di recupero e risanamento delle facciate dovrà prevedere la conservazione e la valorizzazione di eventuali elementi decorativi pittorici, scultorei e/o di arricchimento di componenti dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Morfologia delle coperture   | <p>Le coperture dovranno essere realizzate con falde inclinate e con pendenze analoghe a quelle originarie o prevalenti nel contesto.</p> <p>E' ammesso l'inserimento di abbaini di forma e materiali coerenti con i caratteri morfologici e compositivi dell'edificio, l'apertura di finestre installate a raso nella falda, di "tubi solari" per l'illuminazione del sottotetto e di pannelli solari integrati nella copertura; è consentito realizzare balconi se contenuti nella sagoma e comunque nella sporgenza massima di cm. 100 è consentita la formazione di terrazzi al tetto "a tasca" esclusivamente per edifici classificati "da riqualificare" e "di qualità architettonica e/o storico-documentaria non prospicienti a spazi pubblici.</p> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | La posa di pannelli fotovoltaici sulle coperture è possibile sulla base di proposte coerenti con le caratteristiche compositive, cromatiche e materiche delle stesse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Manti di copertura               | Su edifici classificati di qualità storico-architettonica e/o storico-documentaria i manti di copertura in pietra dovranno essere confermati; in tutti gli altri casi potranno essere realizzate coperture in laterizio di colore rosso. In casi particolari potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi più coerenti con l'intero edificio, secondo il parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Apparato decorativo in copertura | <p>Gli sporti di gronda e i cornicioni, nel rispetto delle caratteristiche originarie e predominanti nel contesto, potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• con travetti e "puntoni" in legno a vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra degli elementi lignei costituenti la struttura del tetto;</li> <li>• con mensole o piani di appoggio in pietra o con mensole lavorate e/o decorate, negli edifici aventi caratteristiche originarie da salvaguardare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Balconi e ringhiere              | <p>I balconi andranno realizzati in lastre e mensole di pietra a vista se presenti originariamente o predominanti nel contesto; con ringhiere in ferro a bacchette verticali parallele dotate di semplice mancorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio.</p> <p>I piani dei balconi potranno essere eventualmente realizzati in cls armato e bocciardato di spessore limitato (inferiore a cm. 8) oppure con struttura e parapetti in legno se ripetitivi del disegno originario.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Aperture                         | Le aperture di finestre e di porte dovranno essere di tipo rettangolare verticale o quadrata nel caso di finestre di limitata superficie, con spalle e voltini realizzati in malta o con cornici, davanzali e soglie in pietra; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di preesistenze o di adeguamento a caratteristiche architettoniche coerenti con la situazione dell'edificio originario o del contesto; i serramenti dovranno essere muniti obbligatoriamente di traversini orizzontali se già presenti, anche parzialmente, sulla facciata dell'edificio; i serramenti e gli elementi oscuranti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di aspetto analogo (esclusivamente per edifici classificati "con caratteri da valorizzare o riqualificare"); è vietato l'uso di chiusure |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p>esterne con avvolgibili e l'apertura di finestre ad andamento orizzontale; è sempre ammessa la modificazione delle aperture di finestre e porte per consentire l'adeguamento degli edifici a norme e regolamenti di sicurezza, per il superamento di barriere architettoniche e per prescrizioni di carattere igienico-sanitario; per le vetrine poste a piano terreno è consentito l'impiego di telai in profilati metallici verniciati con colore scuro salvo preesistenti manufatti di pregio; è consentita la posa di serramenti sul lato interno di muri e colonne dei loggiati in modo che risulti visibile all'esterno solo la superficie vetrata e parti limitate di profilati di dimensione sottile.</p> <p>I portoni pedonali e carrai dovranno essere realizzati con doghe orizzontali di legno, anche con superfici decorate se coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio.</p> |
| Androni di accesso                            | <p>Gli androni di accesso ai cortili dovranno essere conservati come in origine o adeguarsi alle forme e ai materiali coerenti con il contesto, risultando comunque organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Scale esterne                                 | <p>La formazione di scale chiuse e ascensori, in applicazione di quanto consentito al precedente comma 5, dovrà risultare coerente per forma, dimensione e aspetto con l'edificio principale.</p> <p>Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Recinzioni                                    | <p>Non sono ammesse nuove recinzioni sui cigli stradali salvo comprovate motivazioni di sicurezza; le cancellate originarie esistenti possono essere mantenute e/o completate e dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; è obbligatorio il mantenimento, il completamento e il recupero di murature piene originariamente presenti sulle vie e dei relativi portali (da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi modelli costruttivi dell'originario).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aree libere                                   | <p>Le aree pubbliche e/o private a cielo libero dovranno essere trattate con pavimentazione in pietra di tipo e taglio coerenti con il contesto, o con superfici a verde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Allineamento delle quote e dei fronti edilizi | <p>Per garantire coerenza compositiva delle facciate, in caso di intervento di sopraelevazione non potranno essere allineate le quote di colmo e/o di gronda con i</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | fabbricati adiacenti; la Commissione Locale per il Paesaggio potrà sempre prescrivere vincoli di allineamento delle quote di colmo e/o di gronda, dei fronti e/o di imposta, forma e dimensione delle aperture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Posa cappotto                  | Non è consentita la formazione di “cappotto” isolante esterno di qualsiasi natura per gli edifici classificati “di qualità architettonica e storico-documentaria”; la formazione di cappotti, ove consentito, non deve provocare il restringimento della sede stradale; è consentito l’isolamento della copertura per tutti gli edifici; è consentita la formazione di “cappotto” isolante esterno in facciata per gli edifici classificati “da riqualificare” in applicazione delle norme vigenti in materia di risparmio energetico. |
| Sagoma definita                | Per gli interventi in modifiche di sagoma di edifici esistenti o previsti, la nuova costruzione e/o il completamento dell’esistente devono avvenire secondo forme derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo di modelli tradizionali, escludendo nel contempo morfologia e materiali incoerenti con gli elementi caratterizzanti del contesto; l’obiettivo è che i nuovi interventi edilizi utilizzino forme e materiali scelti in modo da integrarsi con l’ambiente storico / culturale di cui fanno parte.   |
| Barriere architettoniche       | In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, sono ammesse deroghe motivate ai presenti indirizzi e criteri-guida di intervento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Altezze dei locali             | Per qualsiasi categoria di intervento è ammesso il mantenimento dell’altezza interpiano originaria, anche nel caso di cambio di destinazione d’uso (se compatibile) e, in ogni caso, nel rispetto del D.M. 5 luglio 1975, con conservazione delle quote degli orizzontamenti esistenti.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Alberature                     | Gli alberi e gli arbusti da collocare negli spazi pubblici devono essere di specie autoctone o coerenti con la tradizione locale. Le alberature su spazi privati visibili dall’esterno devono essere coerenti con il contesto per posizione, sagoma e specie.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Opere di urbanizzazione a rete | Le reti di distribuzione per l’energia, per le comunicazioni e per gli impianti e l’illuminazione pubblica dovranno essere progressivamente interrati o poste “sotto traccia” in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche e/o delle facciate degli edifici; è consentito il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per obbligo di legge e/o per                                                                                              |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <b>norme di sicurezza.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Giardini d'inverno e chiusure di porticati | <p>Nel caso di edifici con tipologia di impianto planimetrico "a corte chiusa" è ammessa la realizzazione di coperture trasparenti per la formazione di "giardini d'inverno".</p> <p>La forma architettonica della copertura dovrà essere coerente con morfologia, tipologia, altezze, caratteristiche compositive e decorative degli edifici presenti sul perimetro dello spazio a corte.</p> <p>Le coperture sono ammesse se realizzate con struttura metallica dai profili sottili e di contenuto impatto visivo e da superfici trasparenti oggetto di manutenzione costante.</p> <p>I progetti di formazione dei "giardini di inverno" sono assoggettati alla valutazione della CLP locale (oltre alle necessarie autorizzazioni previste dal D.Lgs. 42/2004.</p> <p>E' consentita la chiusura di porticati esistenti situati al piano terra e non soggetti al passaggio pubblico con l'utilizzazione di serramenti posti sul lato interno del porticato in modo che risultino visibili dall'esterno solo la superficie vetrata e limitate porzioni di telaio e cornici, da realizzare con profilati metallici di dimensione sottile.</p> |

## **Art. 16 - Norme per le aree residenziali di Carattere Ambientale e Documentario**

### **ARTICOLO SOPPRESSO**

~~Le aree normate nel presente articolo sono costituite dagli insediamenti abitativi urbani, quali nuclei di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.~~

#### ~~1. Destinazione d'uso~~

~~1.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 60%: residenza di tipo generale; attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; servizi per l'istruzione; parcheggi pubblici; servizi di interesse comune.~~

~~1.2. Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 40%: servizi per verde, gioco e sport; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.~~

~~1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: attività industriali, artigianali causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano, attività zootecniche commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici~~

~~1.4. Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti~~

#### ~~2. Tipologia e modalità di intervento~~

~~2.1. Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, riqualificazione formale ambientale, ricomposizione volumetrica.~~

~~2.2. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore documentario, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77.~~

~~2.3. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione e ricomposizione volumetrica, sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77.~~

~~2.4. La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G. ha efficacia di Zona di Recupero, entro la quale l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio, con complessi edilizi e aree, per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piani di Recupero. I privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78.~~

### ~~3. Consistenza quantitativa~~

#### ~~3.1. Parametri~~

~~**Sul** — superficie utile lorda \_\_\_\_\_ pari all'esistente  
con un incremento massimo del:~~

~~(a) ampliamento "una tantum":~~

~~—10% di Sul non superiore a mq. 15 **per ogni unità immobiliare** nei nuclei di antica formazione~~

~~—20% di Sul non superiore a mq. 25 **per ogni unità immobiliare** nel capoluogo~~

~~(s) sopraelevazione: per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi~~

~~Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, sono ammessi se necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare.~~

~~Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.~~

~~**Ut** — indice di utilizzazione territoriale:..... mq./mq. --~~

~~**Uf** — indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --~~

~~**Rc** — rapporto di copertura:..... %. 40~~

~~**H** — altezza massima di edificazione ..... esistente~~

~~sopraelevazione: con permesso di costruire fino a \_\_\_\_\_ cm. 100~~

~~Le sopraelevazioni, necessarie al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, \_\_\_\_\_ o per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti; sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.~~

~~**Np** — numero piani ..... esistente~~

~~**salvo i recuperi ammessi in consistenze esistenti.**~~

~~**Df** — distanze tra fabbricati: riferimento al \_\_\_\_\_ Codice Civile  
per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle  
intercorrenti~~

~~tra i volumi edificati esistenti; tra fronti finestrate non inferiore \_\_\_\_\_ m. 10,00~~

~~**Dc** — distanze dai confini del lotto: riferimento al \_\_\_\_\_ Codice Civile~~

~~**Ds** — distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00~~

~~o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto~~

~~3.2. Le parti di edifici residenziali preesistenti, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi porticati, balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), possono essere utilizzate, per gli interventi ammessi, come superfici ad uso abitativo o terziario, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.~~

~~3.3. Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.~~

~~E' ammesso, con l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno della sagoma dei fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.~~

~~3.4. Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva.~~

#### ~~4. — Assetto Qualitativo~~

##### ~~4.1. Elementi tipologici:~~

~~4.1.1. In tutte le aree di interesse storico ambientale RA, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:~~

- ~~a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale;~~
- ~~b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantaloni, balconi, ringhiere, ecc.);~~
- ~~c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;~~
- ~~d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;~~
- ~~e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;~~
- ~~f) modificare forme, dimensioni, allineamenti tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.~~

~~L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.~~

~~Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli~~

~~elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.~~

~~4.1.2. Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'interno ambientale.~~

~~4.1.3. Tutti gli elementi architettonici non tradizionali, quali: cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.~~

~~4.1.4. In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura dovrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).~~

~~4.1.5. Gli interventi volti al riuso di parti non abitative, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.~~

~~Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione dovrà 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.~~

#### ~~4.2. Elementi strutturali:~~

~~4.2.1. Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta e in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.~~

~~Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura~~

perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente.

#### ~~4.3. Elementi di copertura:~~

~~4.3.1. Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, il manto di copertura potrà essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, oppure in coppi o in elementi similari tipo tegole in laterizio di colore rosso. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.~~

~~4.3.2. Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 1,00 dal filo esterno del cornicione.~~

~~E' ammessa la formazione di terrazzi con interruzione delle falde del tetto. 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 al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;~~
- ~~b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano.~~

~~4.3.3. I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.~~

#### ~~4.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:~~

~~4.4.1. Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, con intonaci del tipo liscio e rasato, con grassello di calce o di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; sono esclusi i materiali impropri rispetto al contesto, quali: intonaci rustici ruvidi o plastici, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi incorniciature delle aperture se non già preesistenti, i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci.~~

~~Sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche e per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario~~

~~4.4.2. Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; 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 ferro verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato.~~

~~Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.~~

~~Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.~~

~~Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.~~

~~4.4.3. Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un oggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.~~

~~4.4.4. Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura o con intonaco rinzaffato, con altezza da un minimo di cm. 50 ad un massimo di cm. 80.~~

~~4.4.5. Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti apposti sondaggi superficiali, e dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di campioni depositati, mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti, o uniformarsi al Piano Colore se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o protette con tecniche appropriate o ripristinate o ripetute secondo documentazione originaria.~~

~~I colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.~~

~~4.4.6. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. Le nuove insegne luminose dovranno essere realizzate secondo il Regolamento Comunale sulle Insegne; la collocazione deve rispettare~~

~~l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.~~

#### ~~4.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:~~

~~4.5.1. La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie o costruzioni precarie e degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi.~~

~~La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti le aree libere finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, potranno essere sistemate con adeguate collocazioni dell'arredo urbano e del verde ripetitivo 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 interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle 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 in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.~~

~~4.5.2. Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti e prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne e quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato, secondo le specifiche indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva~~

~~4.5.3. Le recinzioni sono ammesse all'interno degli spazi liberi interni, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale, e quando non alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi). Non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piane presenti originariamente da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.~~

#### ~~4.6. — Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.~~

~~4.6.1. L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.~~

~~In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino o la formazione dei bassi fabbricati. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse, con esclusione del capoluogo, deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.~~

~~4.6.2. E' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori al di sotto degli edifici, nel rispetto degli interventi ammessi, o completamente in sottosuolo, nel rispetto di almeno il 50% di permeabilità della superficie libere esterna.~~

**Art. 17 - Norme per le aree residenziali edificate e/o di pertinenza di insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali Esistenti RE (assimilabili a zone B del D.M. 1444/1968)**

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitato urbano da insediamenti urbani di recente edificazione con le aree annesse, edificate edificati in tutto o in parte, nel quale per i quali sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

**2. Destinazione d'uso**

- 2.1. Sono destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: residenza di tipo generale, stabile e temporanea; case e appartamenti per vacanze, case-albergo e residence, attrezzature alberghiere e ricettive ricreative, esercizi pubblici; servizi pubblici.
- 2.2. Sono destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: attività terziarie commerciali al dettaglio e attività direzionali, autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose né moleste.
- 2.3. Destinazioni d'uso incompatibili: insediamenti industriali, laboratori artigianali di produzione dannosi o rumorosi, centri commerciali
- 2.4. Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale morfologia e caratteristiche coerenti con il contesto e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

**3. Tipologia e modalità Categorie di intervento**

- 3.1. Gli interventi avranno carattere Sono ammesse le categorie di intervento di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione e riqualificazione formale ambientale (anche con la possibilità di realizzare nuove unità immobiliari).
- 3.2. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

#### 4. Consistenza quantitativa Parametri e aspetti quantitativi.

##### 4.1. Parametri

**Sul:** superficie utile lorda  
pari all'esistente con un incremento massimo  
mediante ampliamento e/o sopraelevazione "una  
tantum" del:

~~(a) ampliamento (s) sopraelevazione "una tantum"~~

- 40% per unità immobiliari inferiori a mq. 100  
(30 mq. comunque ammessi)
- 30% per unità immobiliari inferiori da mq. 100  
a mq. 170 di Sul e comunque di almeno (30  
mq. comunque ammessi)
- 20% per unità immobiliari superiori a mq. 170  
di Sul (il cui valore massimo assoluto di  
aumento della Sul esistente è pari a mq. 60  
per ogni unità immobiliare)
- 10% per edifici unifamiliari in edifici a schiera,  
con incremento massimo di mq. 25 per ogni  
alloggio

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, sono  
ammessi se necessari al miglioramento  
funzionale di ogni unità immobiliare e  
possono dare luogo a una ridistribuzione e/o  
alla nuova formazione di unità immobiliari.

**Ut:** ~~indice di utilizzazione territoriale~~ mq./mq. --

**Uf:** indice di utilizzazione fondiaria: mq./mq. 0,25  
Solo nel caso di sostituzione, esclusivamente per  
miglioramento della viabilità o per realizzazione di  
opere urbanizzative di riconosciuto interesse  
urbanistico pubblico, sempreché gli edifici  
interessati non presentino caratteristiche tipologiche  
od architettoniche di pregio

**Rc:** rapporto di copertura: 40%  
o pari a maggiore preesistente

**H:** altezza massima di edificazione: m. 10,50  
~~(s) sopraelevazione: con permesso di costruire~~  
~~fino a cm. 100~~ o pari a  
maggiore  
preesistente  
Le sopraelevazioni, nei limiti di altezza massima e di  
quantità di Sul prima ammessi, sono possibili per la  
sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le  
altezze interne di piano alle dimensioni minime di  
agibilità, o per l'utilizzo di orizzontamenti entro la  
sagoma preesistente. Sono ammissibili con

|            |                                                                                                                                                                                                          |                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|            | conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto                                                                                                                                  |                           |
| <b>Np:</b> | numero piani:                                                                                                                                                                                            | n. 3                      |
| <b>Df:</b> | distanze tra fabbricati:<br><del>in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00</del>                                                                                                      | come da D.M. n. 1444/1968 |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini del lotto, <del>eve non in aderenza, non inferiore a:</del><br>o minore o minore se preesistente o mediante convenzione trascritta tra i confinanti, nel rispetto del Codice Civile | m. 5,00                   |
| <b>Ds:</b> | <del>distanze da strade: non inferiore a:</del><br><del>o secondo quanto previsto al successivo articolo:</del><br><del>aree funzionali di rispetto</del>                                                | <del>m. 5,00</del>        |

- 4.2. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.  
Sono ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98.
- 4.3. **E' ammesso il** recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.  
~~E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o il recupero per la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dei parametri di rapporto di copertura e di altezza esistente di cui al punto 3.1 e nel rispetto dell'inserimento ambientale.~~  
~~E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi, che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi, sempre compatibilmente con l'inserimento ambientale, il recupero per la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, attraverso l'intervento di ristrutturazione, nel rispetto: o degli esistenti limiti di sagoma dimensionale, di rapporto di copertura e di altezza di zona; o l'intervento di demolizione e sostituzione, nel rispetto dell' indice di utilizzazione fondiaria di cui al punto precedente.~~
- 4.4. **E' ammessa la** costruzione di ~~bassi~~ fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

## 5. Assetto qualitativo **Aspetti qualitativi**

- 5.1. Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di **tutela e valorizzazione** rispetto e recupero secondo le

~~indicazioni di assetto qualitativo di cui all'articolo per le aree Residenziali di Carattere Ambientale e Documentario~~, in merito a: elementi tipologici e strutturali, coperture, facciate, serramenti e rivestimenti.

- 5.2. Nella sistemazione delle aree libere ~~nel caso di nuove costruzioni~~, in aggiunta ~~a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Tutela dell'assetto ecologico"~~ è richiesta la permeabilità di almeno il 50% **30%** della superficie **non coperta** interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con ~~asfalto~~ **pavimentazione drenante**. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata ~~prima della richiesta di agibilità~~ a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

## **Art. 18 - Norme per le aree ~~gli insediamenti residenziali~~ di Completamento con funzione prevalentemente residenziale RC**

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio ~~abitativo~~ urbano non edificato o parzialmente edificato ~~e/o in corso di edificazione in base a titolo abilitativo singolo o a SUE approvato e vigente,~~ con superficie di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le ~~sfrangiature perimetrali~~ parti contigue degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. ~~Per le aree RC in corso di attuazione si confermano i contenuti del titolo abilitativo e/o del SUE e delle convenzioni urbanistiche rilasciate secondo le norme al momento vigenti.~~

### **2. Destinazione d'uso**

- 2.1. Destinazioni d'uso coerenti, ~~con consistenza quantitativa minima del 70%:~~ residenza di tipo generale, stabile e temporanea; case e appartamenti per vacanze, affittacamere, bed and breakfast, servizi pubblici.
- 2.2. Destinazioni d'uso compatibili, ~~con consistenza quantitativa massima del 30%:~~ attività terziarie commerciali al dettaglio, attrezzature alberghiere e ricettive ricreative, esercizi pubblici; attività direzionali; autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- 2.3. Destinazioni d'uso incompatibili: **insediamenti** industriali, laboratori artigianali di produzione, centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali.
- 2.4. Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari ~~di carattere residenziale~~ con **morfologie e caratteristiche coerenti con il contesto** e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

### **3. Tipologia e modalità **Categorie** di intervento**

- 3.1. Gli interventi avranno carattere **Sono ammesse le categorie di intervento** di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale.
- 3.2. ~~Le aree 06RC03, 06RC08, 06RC09, 06RC14, 06RC15, 06RC16, 06RC17 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'asseggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.~~  
**Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità di prevedere interventi di interesse pubblico (per infrastrutture,**

urbanizzazioni e servizi) il titolo abilitativo da rilasciare per l'attuazione delle previsioni di piano può essere assoggettato a convenzionamento.

- 3.3. Per le aree: ~~02RC05, 02RC06, 02RC07-08-09, 02RC12~~ nelle quali sono ammessi gli interventi secondo le previsioni dei S.U.E. in base al riconfermati dal precedente P.R.G. e (già approvati e vigenti) di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative da essi stabilite.
- 3.4. Nei casi indicati sulle tavole di PRG gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di SUE P.C.C. secondo quanto specificato all'art. 5, compreso l'eventuale ricorso a presentazione di ~~masterplan~~ schema progettuale generale di coordinamento richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto di quanto normato dall'art. 5 stesso al punto 1.2.

#### ~~4. Consistenza quantitativa~~ Parametri e aspetti quantitativi

##### 4.1. – Parametri

- ~~Nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:~~

|     |                                                                                                                                  |                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Ut: | indice di utilizzazione territoriale per permessi S.U.E. e/o titoli abilitativi convenzionati:                                   | mq./mq. 0,25        |
| Uf: | indice di utilizzazione fondiaria per titoli abilitativi liberi:                                                                 | mq./mq. 0,25        |
| Rc: | rapporto di copertura:                                                                                                           | 30%                 |
| H:  | altezza massima di edificazione:                                                                                                 | m. 10,50            |
| Np: | numero piani:                                                                                                                    | 3                   |
| Df: | <del>distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:</del><br>secondo D.M. n. 1444/1968            | <del>m. 10,00</del> |
| Dc: | distanze dai confini del lotto non inferiore a:                                                                                  | m. 5,00             |
| Ds: | <del>distanze da strade: non inferiore a:</del><br>o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto | <del>m. 5,00</del>  |

- ~~3.1.2. Nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:~~

|                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <del>nelle aree: 02RC01, 02RC02, 02RC10, 02RC11, 03RC02, 3RC03, 03RC04, 03RC05, 03RC06, 04RC01, 04RC02, 04RC03, 07RC01, 07RC02, 07RC03, 07RC04, 08RC01, 08RC02, 08RC07, 09RC01, 09RC02, 09RC03, 09RC04, 09RC05, 11RC01</del> |                                                                             |                         |
| Ut:                                                                                                                                                                                                                          | <del>indice di utilizzazione territoriale per permessi convenzionati:</del> | <del>mq./mq. —</del>    |
| Uf:                                                                                                                                                                                                                          | <del>indice di utilizzazione fondiaria:</del>                               | <del>mq./mq. 0,20</del> |

|            |                                                                                                                       |          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Re:</b> | rapporto di copertura:                                                                                                | 30%      |
| <b>H:</b>  | altezza massima di edificazione:                                                                                      | m. 7,50  |
| <b>Np:</b> | numero piani:                                                                                                         | 2        |
| <b>Df:</b> | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:                                         | m. 10,00 |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini del lotto non inferiore a:                                                                       | m. 5,00  |
| <b>Ds:</b> | distanze da strade: non inferiore a:<br>o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto | m. 5,00  |

### 3.1.3. Completamento con i seguenti indici:

previsti dai P.E.C. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti:

|            |                                                                                                    |              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Ut:</b> | indice di utilizzazione territoriale nelle aree:                                                   |              |
|            | <del>02RC05</del>                                                                                  | mq./mq. 0,31 |
|            | <del>02RC06</del>                                                                                  | mq./mq. 0,33 |
|            | <del>02RC07-08-09</del>                                                                            | mq./mq. 0,31 |
|            | <del>06RC12</del>                                                                                  | mq./mq. 0,40 |
| <b>Uf:</b> | indice di utilizzazione fondiaria nelle aree:                                                      |              |
|            | <del>02RC05</del>                                                                                  | mq./mq. 0,10 |
|            | <del>02RC06</del>                                                                                  | mq./mq. 0,33 |
|            | <del>02RC07-08-09</del>                                                                            | mq./mq. 0,33 |
|            | <del>06RC12</del>                                                                                  | mq./mq. 0,43 |
| <b>Re:</b> | rapporto di copertura:                                                                             | 40%          |
| <b>H:</b>  | altezza massima di edificazione:                                                                   | m. 10,50     |
| <b>Np:</b> | numero piani:                                                                                      | 3            |
| <b>Df:</b> | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:                      | m. 10,00     |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini del lotto non inferiore a:<br>o secondo quanto previsto dai rispettivi P.E.C. | m. 5,00      |
| <b>Ds:</b> | distanze da strade: non inferiore a:                                                               | m. 5,00      |

4.2. Nel caso di costruzione di edifici che utilizzino metodologie e tecnologie certificate per il contenimento dei consumi energetici con valori superiori alla normativa vigente metodi di integrazione ecologica dell'approvvigionamento e/o delle modalità di consumo di energia, in particolare con l'impiego di sistemi "passivi", è attribuito un "bonus" di incremento del 5% 10% della Sul edificabile.

4.3. E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

## 5. ~~Assetto qualitativo~~ Aspetti qualitativi

- 5.1. La composizione e la morfologia planimetrica dei nuovi edifici dovrà ~~dovranno~~ essere caratterizzata ~~caratterizzata~~ da linee e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente ~~il contesto urbano~~ circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.
- 5.2. Nella sistemazione delle aree libere ~~nel caso di nuova costruzione~~, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Tutela dell'assetto ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie ~~non coperta~~ interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con ~~asfalto~~ ~~pavimentazione drenante~~. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata ~~prima della richiesta di agibilità a prato o a giardino~~. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.
- 5.3. ~~Per le aree 03RC06, 04RC03, 09RC03 e 09RC04, ogni nuovo insediamento deve essere collegato a misure di compensazione a carico delle superfici boscate individuate secondo i dettami della L.R. 4/09.~~
- 5.4. Nel caso ~~di taglio~~ di trasformazione d'uso di superfici boscate ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano dovranno essere messe in atto le misure compensative previste dalla L.R. 4/2009.
- 5.5. Per l'area individuata con il n. 06 l'attuazione delle previsioni insediative deve tenere conto della disposizione planivolumetrica in coerenza con il contenuto paesaggistico, dell'integrazione con il contesto esistente e del ricorso a misura di mitigazione visiva da lago.
- 5.6. Per l'area classificata dal P.R.G. vigente come RN (sigla 03RN01 / 03RN02 / 03SVp04) e rinominata RC, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, sono confermati i contenuti normativi riportati dall'art. 19 del P.R.G. vigente, relativamente a:
1. destinazioni d'uso
  2. tipologia e modalità di intervento
  3. consistenza quantitativa
  4. assetto qualitativo.

## **Art. 19 – Norme per le aree residenziali di Nuovo Impianto**

### **ARTICOLO SOPPRESSO**

~~Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significativi.~~

#### ~~1. Destinazione d'uso~~

- ~~1.1. Destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 70%: residenza di tipo generale, stabile e temporanea; case e appartamenti per vacanze, affittacamere, bed and breakfast, i; servizi pubblici.~~
- ~~1.2. Destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima del 30%: attività terziarie commerciali al dettaglio, attrezzature alberghiere e ricettive ricreative, esercizi pubblici; attività direzionali; autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose né moleste.~~
- ~~1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: industriali, laboratori artigianali di produzione, centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali.~~
- ~~1.4. Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.~~

#### ~~2. Tipologia e modalità di intervento~~

- ~~2.1. Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.~~
- ~~2.2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..~~
- ~~2.3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O.).~~

#### ~~3. Consistenza quantitativa~~

##### ~~3.1. Parametri~~

##### ~~3.1.1. Nuova edificazione con i seguenti indici:~~

~~Ut – indice di utilizzazione territoriale per permessi convenzionati:~~

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| <del>03RN01</del> | <del>mq./mq. 0,20</del> |
| <del>03RN02</del> | <del>mq./mq. 0,20</del> |

|                                                                                           |                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
| <b>06RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,35       |
| <b>06RN02</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,35       |
| <b>07RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,20       |
| <b>07RN02/04</b>                                                                          | mq./mq.                   | 0,20       |
| <b>07RN05/07</b>                                                                          | mq./mq.                   | 0,20       |
| <b>07RN08/09</b>                                                                          | mq./mq.                   | 0,20       |
| <b>08RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,20       |
| <b>09RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,20       |
| <b>Uf</b> — indice di utilizzazione fondiaria:                                            |                           |            |
| <b>03RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,23       |
| <b>03RN02</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,25       |
| <b>06RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 1,06       |
| <b>06RN02</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,58       |
| <b>07RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,32       |
| <b>07RN02/04</b>                                                                          | mq./mq.                   | 0,51       |
| <b>07RN05/07</b>                                                                          | mq./mq.                   | 0,37       |
| <b>07RN08/09</b>                                                                          | mq./mq.                   | 0,40       |
| <b>08RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,27       |
| <b>09RN01</b>                                                                             | mq./mq.                   | 0,28       |
| <b>Re</b> — rapporto di copertura:                                                        | %30                       |            |
| <b>H</b> — altezza massima di edificazione                                                | <b>Np</b> — numero piani: |            |
| <b>03RN01</b>                                                                             | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>03RN02</b>                                                                             | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>06RN01</b>                                                                             | m.                        | 10,50 n. 3 |
| <b>06RN02</b>                                                                             | m.                        | 10,50 n. 3 |
| <b>07RN01</b>                                                                             | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>07RN02/04</b>                                                                          | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>07RN05/07</b>                                                                          | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>07RN08/09</b>                                                                          | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>08RN01</b>                                                                             | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>09RN01</b>                                                                             | m.                        | 7,50 n. 2  |
| <b>Df</b> — distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: | m. 10,00                  |            |
| <b>Dc</b> — distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:         | m. 5,00                   |            |
| <b>Ds</b> — distanze da strade: non inferiore a:                                          | m. 5,00                   |            |
| o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto             |                           |            |

3.2. Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

#### 4. Assetto qualitativo

4.1. La predisposizione di S.U.E. dovrà definire un progetto urbano, con caratteristiche, ambientali e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna; l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze

~~urbano con spazi di relazione sociale, conferendo alla tipologia residenziale un aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.~~

~~4.2 Per le aree 03RN01, 03RN02, 07RN01, 07RN02/04, 07RN05/07, 07RN08/09, 08RN01, 09RN01, gli interventi trovano ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, per il posizionamento non invasivo in una zona panoramica. Le tipologie edilizie dovranno, nell'insieme, rappresentare una decorosa soluzione visiva per materiali, altezze, profili architettonici, ingombro dei volumi. I fabbricati dovranno avere una conformazione intrinseca articolata per ottenere un basso impatto ambientale, disponendosi in diversi volumi degradanti sulle curve di livello e con minor sbancamenti di terreno e minori altezze dei muri di sostegno per consentire un minor impatto visivo dalla zona diretta sottostante su tutta la struttura. I terrazzamenti dovranno seguire la morfologia del terreno ed essere rivestiti in pietra locale.~~

~~Per le aree 07RN01-02-03-05-07 in località Gerbia e per le aree 03RN01 e 09RN01, in sede di S.U.E. di attuazione, ogni nuovo insediamento deve essere collegato a misure di compensazione a carico delle superfici boscate individuate secondo i dettami della L.R. 4/09.~~

## **Art. 20 - Norme per le aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione** **(conferma del PRG vigente in corso di attuazione)**

1. Le aree normate nel presente articolo sono ~~costituite~~ **rappresentate** dall'insediamento edilizio interno al contesto urbano, costituito da un fabbricato principale, l'ex monastero delle "Orsoline", di antiche origini ed inserito nel Centro Storico, da un fabbricato di recente edificazione ad uso palestra ed ambulatorio medico, da un terreno utilizzato come giardino ed orto, che separa il complesso dal resto dell'abitato.
2. Nella parte antica, di interesse ambientale storico, si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto abitativo preesistente
3. Nella parte recente, compromessa da interventi precedenti al P.R.G., si rendono opportune iniziative di riqualificazione con riutilizzo e nuova fabbricazione, secondo un progetto urbano di luogo, tipologicamente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti ma attento all'inserimento e alla connessione con gli aspetti ambientali del contesto storico, e secondo destinazioni d'uso a carattere residenziale misto direzionale e di servizi pubblici preesistenti.
4. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione si distinguono in:

**01RR01cs: residenziale riqualificazione di centro storico** riferita all'ex monastero adibito un tempo parte ad attività ricettive e parte a convitto, che conserva ancora la distribuzione degli spazi anche se evidenzia la vetustà degli impianti, che si sviluppa per tre piani oltre ad un piano interrato e ad un piano sottotetto.

**01RR02tr: residenziale riqualificazione di trasformazione** riferita alla palestra, che si sviluppa su due piani: il terreno che per una metà circa è destinato ad ambulatorio medico ed è condotto in locazione ad una cooperativa di medicina, e per l'altra metà adibito a palestra; il piano superiore suddiviso in aule. La sub area si riferisce anche ad altri fabbricati accessori, per magazzini e depositi, e ai terreni pertinenziali degli accessi, del giardino e dell'orto.

### **5. Destinazione d'uso**

- 5.1. Sono considerate prescrizioni d'uso in area 01RR02 tr:
  - servizi pubblici o privati aperti al pubblico: servizi sanitari, assistenza infermieristica e di riabilitazione, ambulatoriale e domiciliare, servizi per la medicina generale e l'assistenza specialistica di base, prestazioni diagnostiche, assistenza sociale, prestazioni pertinenti di degenza e di riposo, alloggi per anziani e giovani coppie, attrezzature sportive, centro benessere, termale, fitness, palestra, sala congressi, ristorante, bar e ogni altra attività ad esse simile.

- residenza di tipo generale
- parcheggi pubblici e privati interrati e in superficie verde privato e pubblico
- attività amministrative direzionali, commerciali, strutture turistico ricettive alberghiere secondo la classificazione delle leggi regionali 21/81, 59/81, 46/84, strutture turistico ricettive extra alberghiere classificate dalla L.R. 31/85 ai titoli II e VI, ricreative, pubblici esercizi

5.2. Sono considerate in area 01RR01 cs:

- residenza di tipo generale parcheggi pubblici e privati servizi pubblici socio-sanitari verde privato e pubblico piazzetta pubblica
- attività amministrative direzionali, commerciali, strutture turistico ricettive alberghiere secondo la classificazione delle leggi regionali 21/81, 59/81, 46/84, strutture turistico ricettive extra alberghiere classificate dalla L.R. 31/85 ai titoli II e VI, ricreative, pubblici esercizi

## **6. Tipologia e modalità Categorie di intervento**

6.1. Gli interventi avranno carattere di :

- 01RR01cs: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.
- 01RR02tr: ristrutturazione, demolizione, sostituzione, nuova costruzione.

6.2. Il tipo di intervento ammesso sull'edificio in 01RR01cs, all'interno del centro storico, è specificato nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000.

6.3. A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso in 01RR01cs, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato:

Piano di Recupero per formazione di piazzetta ambientata sul risvolto del palazzo ex convento, per passaggio retrostante, con demolizione e ricostruzione fabbricati, secondo allineamenti e preesistenze da ristrutturare.

6.4. La delimitazione dell'area 01RR01cs, individuata dal P.R.G., è inclusa nel perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

6.5. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, ai sensi degli artt. 43 e 44 L.R. 56/77. Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E., nell'area 01RR01cs fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B con permesso di costruire convenzionato, con contestuale progetto di massima dell'intera area sottoposta a SUE.

## **7. Consistenza quantitativa Parametri e aspetti quantitativi**

### **7.1. Parametri**

#### **7.1.1. Conferma della consistenza edilizia nell'area denominata nel PRG ~~previgente~~ 01RR01cs:**

|             |                                                                                                                                                                                                               |                    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda                                                                                                                                                                                        | pari all'esistente |
| <b>Ut:</b>  | indice di utilizzazione territoriale                                                                                                                                                                          | mq./mq. --         |
| <b>Uf:</b>  | indice di utilizzazione fondiaria                                                                                                                                                                             | mq./mq. --         |
| <b>Rc:</b>  | rapporto di copertura                                                                                                                                                                                         | 40 %               |
| <b>H:</b>   | altezza massima di edificazione                                                                                                                                                                               | esistente          |
| <b>Np:</b>  | numero piani                                                                                                                                                                                                  | esistente          |
| <b>Df:</b>  | distanze tra fabbricati: riferimento al D.M. 1444/68 (Zone A) ed al per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti; tra fronti finestrate a m. 10,00 | Codice Civile      |
| <b>Dc:</b>  | distanze dai confini del lotto: riferimento al                                                                                                                                                                | Codice Civile      |
| <b>Ds:</b>  | distanze da strade: non inferiore a:                                                                                                                                                                          | m. 5,00            |

#### **7.1.2. Sostituzione e nuova edificazione nell'area denominata nel PRG ~~previgente~~ 01RR02tr:**

fino ai limiti massimi di quantità predefinite indicate:

|             |                                                                                                                                                                                                                                         |            |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda<br>residenziale misto, per sostituzione o ristrutturazione, a seguito di demolizione della consistenza edilizia esistente, con aumento del 20% corrispondente al valori indicativi non prescrittivi di mc. 5.400 | mq. 1.800  |
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda<br>servizi, per sostituzione, a seguito di demolizione della consistenza edilizia esistente, con aumento del 20% corrispondente al valori indicativi non prescrittivi di mc. 4.500                               | mq. 1.500  |
| <b>Ut:</b>  | indice di utilizzazione territoriale                                                                                                                                                                                                    | mq./mq. -- |
| <b>Uf:</b>  | indice di utilizzazione fondiaria                                                                                                                                                                                                       | mq./mq. -- |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Rc:</b> | rapporto di copertura                                                                                                                                                                                                                                             | 40 %     |
| <b>H:</b>  | altezza massima di edificazione<br>in caso di articolazione dei volumi in pieni e vuoti, per rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo in un ambito prossimo al Centro Storico, l'altezza massima di una parte dei fabbricati può raggiungere i m. 10,50. | m. 8,00  |
| <b>Np:</b> | numero piani                                                                                                                                                                                                                                                      | n. 3     |
| <b>Df</b>  | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a<br>per S.U.E. anche distanze inferiori comma 3, art. 9 D.M. 1444/68                                                                                                                  | m. 10,00 |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a                                                                                                                                                                                              | m. 5,00  |
| <b>Ds:</b> | distanze da strade: non inferiore a:<br>o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto                                                                                                                                             | m.5,00   |

7.2. Costruzione di ~~bassi~~ fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti; costruzione di autorimesse multipiano interrate di uso privato e pubblico.

## 8. ~~Assetto qualitativo~~ **Aspetti quantitativi**

- 8.1. Per l'area **01RR01cs**: valgono le prescrizioni di cui all'articolo del Centro Storico in merito a: elementi tipologici, elementi strutturali, elementi di copertura, elementi di facciata, aree inedificabili
- 8.2. Per l'area **01RR02tr**: gli interventi dovranno essere definiti da un progetto urbano, che dovrà altresì assicurare una qualità architettonica, conferendo agli edifici un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade e dal lago. Il progetto urbano potrà subire aggiustamenti e modifiche rispetto all'indicazione proposta, purché siano mantenute: la viabilità di accesso; l'individuazione di una piazza centrale; la quantità delle consistenze d'uso; le caratteristiche tipologiche delle costruzioni, rivolte alla qualità ambientale.

La ricucitura dei due nuclei residenziali dell'abitato, del centro storico e del concentrico oltre i giardini, dovrà tendere a formare una cerniera di attività propulsive per situazione sociale locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.

- 8.3. La progettazione urbanistica ed architettonica, integrate fra di loro nel progetto urbano, si atterranno ai migliori canoni della riqualificazione urbana, ponendo, come obiettivo fondamentale, la qualità dell'abitare e del vivere, dentro e fuori casa perseguendo la realizzazione di:
- organizzazione ottimale degli spazi e delle destinazioni d'uso per favorire l'integrazione delle funzioni (abitare, lavorare, tempo libero, servizi sociali);
  - materiali e soluzioni tecnico-tecnologiche di qualità, finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione degli inquinanti, organizzazione dei percorsi viabili e pedonali, che consentano basso carico di traffico inquinante e sicurezza per i pedoni;
  - introduzione del verde in modo diffuso (giardino, parco, gioco privati e pubblici) anche attraverso un corretto uso quantitativo del suolo per gli edifici;
  - integrazione dell'abitazione con spazi, edifici ed attrezzature per le diverse età e bisogni socio-culturali; apertura ai fabbisogni pregressi dell'abitato esistente;
  - aspetto architettonico formale e funzionale degli edifici e degli spazi esterni sarà elemento portante dell'operazione al fine di migliorare l'immagine e la promozione dell'abitato.
- 8.4. Le scelte architettoniche saranno basate sulla: "varietà" per evitare modelli abitativi rigidi e ripetitivi, pur mantenendo uniformità d'insieme; "identità" per evitare le forme semplicistiche e l'anonimato edilizio; "accogliabilità" per evitare fredde architetture che non appartengono alla tradizione locale; "integrazione" con l'ambiente circostante, atteso che l'ambito di intervento è contiguo al Centro Storico. Per la scelta degli elementi tipologici e strutturali, delle forme, dei materiali e delle finiture, sono prescritte le indicazioni di ~~assetto qualitativo~~ **aspetti qualitativi** di ~~cui all'articolo per le aree Residenziali di Carattere Ambientale e Documentario~~ **del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione.**

## **9. Scheda di indirizzo dell'intervento**

### **9.1. STANDARD PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE.**

Obbligo di messa a disposizione delle aree di uso pubblico individuate in planimetria e secondo quanto previsto dalle prescrizioni specifiche.

### **9.2. - PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

#### **9.2.1. La Sul di mq. 1.500, dovrà essere destinata a:**

- servizi pubblici, nella misura di mq. 800 circa, per servizi sanitari, assistenza infermieristica e di riabilitazione, ambulatoriale e domiciliare, servizi per la medicina generale e l'assistenza specialistica di base, prestazioni diagnostiche, assistenza sociale, prestazioni pertinenti di degenza e di riposo, attrezzature sportive, alloggi per anziani e/o giovani

coppie;

- servizi privati aperti al pubblico, nella misura di mq. 700 circa, per “centro benessere e fitness”, palestre e attrezzature sportive, sala congressi, bar, ristorante e ogni altra attività ad esse simile.
- 9.2.2. La ripartizione della Sul complessiva rimanente dovrà rispettare le seguenti quote di Sul: residenziale massimo 60%, servizi, commercio e terziario, strutture turistico ricettive alberghiere secondo la classificazione delle leggi regionali 21/81, 59/81, 46/84, strutture turistico ricettive e/o extra alberghiere classificate dalla L.R. 31/1985 ai titoli II e VI minimo 40%.
- 9.2.3. Per quanto riguarda la disponibilità di standard specifici dell'intervento deve essere previsto:
- la realizzazione e sistemazione a verde pubblico e a parcheggi pubblici in superficie dell'area indicata in cartografia.
  - la messa a disposizione di aree di uso pubblico in misura pari alla Sul delle destinazioni terziarie, commerciali e di servizio (di cui una quota non inferiore al 50% destinate a parcheggio da localizzare entro la perimetrazione dell'area 01RR02tr o in aree esterne alla perimetrazione dello SUE ubicate nelle vicinanze.
- 9.2.4. La realizzazione degli interventi è subordinata alla dotazione di parcheggi privati, anche interrati, in misura pari o superiore ad un posto auto per appartamento e un posto auto per unità ricettiva (camera, suite, ecc.),
- 9.2.5. L'accesso ai posti auto pubblici e privati interrati avverrà dalla Via P. Zaccheo e l'uscita avverrà dalla Via P. Zaccheo o attraverso l'esistente parcheggio pubblico adiacente alle scuole elementari.
- 9.2.6. Obbligo del mantenimento dei preesistenti muri di recinzione lungo il perimetro dell'area di intervento, ad eccezione del lato su via P. Zaccheo, con la possibilità di parziale abbassamento, per omogeneizzarne le caratteristiche con le altre preesistenze, dell'altezza del muro lungo il viale Rimembranze, di parziale demolizione necessaria per la realizzazione delle vie di accesso e di uscita dal parcheggio pubblici e privati e dei passaggi pedonali.
- 9.2.7. Obbligo del mantenimento delle essenze arboree esistenti lungo il lato adiacente al Viale Rimembranze e della creazione di una fascia di rispetto della larghezza di almeno m. 5,00 lungo lo stesso lato.
- 9.2.8. Formazione di piazzetta ambientata sul risvolto del palazzo ex convento e realizzazione di passaggio pedonale pubblico.
- 9.2.9. Realizzazione delle opere necessarie alla predisposizione della rete di adduzione (vasche e intubazione) delle acque della Fonte Carlina, dalla sorgente (area 02SVp07-08) all'area delle ex Suore Orsoline, e realizzazione delle strutture annesse per l'utilizzo dell'acqua a scopo terapeutico.
- 9.2.10. Il S.U.E. dovrà essere corredato da un approfondito studio di informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. 40/98 art. 20 con particolare riguardo all'impatto sul paesaggio, nonché da un progetto

dell'area a verde.

9.3. CONDIZIONE PRELIMINARE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO NELL'AREA 01RR02tr.

- 9.3.1. All'interno della quantità di superficie prevista per servizi, realizzazione e cessione gratuita al Comune di Cannobio del fabbricato o porzione di fabbricato per una superficie complessiva di mq. 800,00, destinato a servizi sanitari, assistenza infermieristica e di riabilitazione, ambulatoriale e domiciliare, servizi per la medicina generale e l'assistenza specialistica di base, prestazioni diagnostiche, assistenza sociale, pronto soccorso, prestazioni pertinenti di degenza e di riposo, alloggi per anziani e giovani coppie.

## **Art. 21 - Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale pubbliche e di uso pubblico S**

- ~~1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.~~
- ~~2. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.~~
- ~~3. 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 punto 1) e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano in riferimento al soddisfacimento del fabbisogno derivante dalla capacità insediativa residenziale. Per i fabbisogni di aree per usi pubblici relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, il reperimento risulta prescritto attraverso la normativa generale, a verifica ed integrazione delle aree graficamente indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta.~~
- ~~4. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:~~
  - ~~• SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo~~
  - ~~• SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport SP: parcheggi pubblici~~
  - ~~• SC: spazi pubblici di interesse comune~~
  - ~~• SA: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi secondari e terziari~~

### ~~1. In particolare~~ Le aree per servizi si distinguono in:

- A : aree per l'istruzione
- B : aree per attrezzature di interesse comune
- C : aree a verde destinate a parco per il gioco e lo sport
- D : parcheggi pubblici e di uso pubblico
- X : aree per impianti urbani e tecnologici
- • : aree per servizi pubblici e di uso pubblico per le attività economiche.

## **5. Destinazione d'uso**

### **5.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:**

- ~~• servizi per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie~~
- ~~• spazi pubblici a parco, gioco e sport~~
- ~~• servizi pubblici per parcheggi~~
- ~~• servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale~~
- ~~• servizi per impianti produttivi secondari~~
- ~~• servizi per impianti commerciali e direzionali~~

### **5.2. Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:**

- ~~• residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la~~

- permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.
- servizi e attività tecniche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

5.3. Le destinazioni d'uso coerenti può essere variata all'interno delle aree pubbliche con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto della dotazione complessiva degli standard urbanistici.

## **6. Tipologia e modalità di intervento**

6.1. Gli interventi avranno carattere di: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

6.2. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; 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 che definisca le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

6.3. Nelle aree per le strutture portuali, le opere debbono necessariamente essere realizzate a quota pari o superiore a m. 198,50 s.l.m.; qualora alcune tipologie di tali opere risultino obbligatoriamente ubicabili al di sotto di tale quota, si dovrà porre soluzione in fase progettuale in modo da garantire la funzionalità e l'assenza di danni anche in caso di totale o parziale sommersione delle stesse.

6.4. Nelle aree individuate come verde e non specificatamente destinate ad attrezzature sportive, o in quelle di interesse comune lungo le fasce fluviali, sono escluse previsioni di strutture particolarmente importanti, quali palazzetti per lo sport e volumi compatti per attività al coperto.

## **7. Consistenza quantitativa**

7.1.1. Nuova edificazione, ampliamenti e sopraelevazione o modificazioni degli edifici esistenti con i seguenti indici:

|            |                                                                                                                                                                       |               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Ut:</b> | indice di utilizzazione territoriale:                                                                                                                                 |               |
| <b>SV:</b> | per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro                                                                     | mq./mq. 0,10  |
|            | per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano si applicano i parametri specifici di settore. In area 06SVe06 la soglia di Sul è limitata a mq. 150 |               |
| <b>SI:</b> | aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia. | mq./mq. --,-- |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>SC:</b> | <del>in mancanza di leggi in materia aree per attrezzature di interesse comune, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia, si applicano i parametri specifici di settore</del> | <del>mq./mq. 0,50</del> |
| <b>SP:</b> | <del>aree per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o alla installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate.</del>                                                                                                           | <del>mq./mq. ,--</del>  |
| <b>SA:</b> | <del>aree per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o alla installazione di autorimesse private o collettive pluripiano o interrate.</del>                                                                                                 | <del>mq./mq. ,--</del>  |
| <b>Re:</b> | <del>rapporto di copertura:</del><br><b>SV SI SC</b>                                                                                                                                                                                                    | <del>% 50</del>         |
| <b>H:</b>  | <del>altezza massima di edificazione:</del><br><b>SC:</b><br><del>o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari campanili o simili e volumi tecnici)</del>                                                            | <del>m. 10,50</del>     |
| <b>SV:</b> | <del>per le attrezzature sportive; m 6,00 per i servizi</del>                                                                                                                                                                                           | <del>m. 12,00</del>     |
| <b>Np:</b> | <del>numero piani:</del>                                                                                                                                                                                                                                | <del>n. --</del>        |
| <b>De:</b> | <del>distanze dai confini del lotto: riferimento al</del><br><b>SI SC SV</b>                                                                                                                                                                            | <del>m. 5,00</del>      |
| <b>Df:</b> | <del>distanze tra fabbricati:</del><br><b>SI SC SV</b>                                                                                                                                                                                                  | <del>m. 10,00</del>     |
| <b>Ds:</b> | <del>distanze da strade: non inferiore a</del><br><b>SI SC SV</b> <del>o allineamento o confine</del>                                                                                                                                                   | <del>m. 5,00</del>      |

~~7.1.2. Nelle aree del centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi posti al di sotto delle aree a servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità delle sovrastanti attrezzature. Tali parcheggi, ai sensi della legge 122/89, possono rimanere di proprietà privata purché l'area sovrastante a servizi pubblici sia ceduta al comune.~~

## **8. Assetto qualitativo**

~~8.1. Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:~~

- ~~• del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua~~

eventualmente presenti;

- ~~di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, ecc.;~~
- ~~di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc..~~

8.2. ~~Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:~~

- ~~il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;~~
- ~~la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;~~
- ~~la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi.~~

8.3. ~~Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.~~

8.4. ~~Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrato o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.~~

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977.

3. 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 non risulti rappresentato sulle tavole di P.R.G., ma prescritto attraverso la normativa.

4. 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~~ dalla Giunta Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

5. Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- A. aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da Leggi e Decreti di settore;
- B. aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da Leggi e Decreti di settore o, in mancanza, dai seguenti parametri:

$R_c = 0,50 \text{ mq./mq.}$  (o pari a maggiore preesistente)

$H = 12,00 \text{ m.}$  o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici che richiedano altezze superiori)

- **C.** aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di impianti e attrezzature sportive e di arredo urbano, per la costruzione di edifici e manufatti complementari, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:

$U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$

$H = 12,00 \text{ m.}$  per le attrezzature e gli impianti sportivi

6,00 m. per gli interventi edilizi per i servizi e gli accessori

- **D.** aree per parcheggi destinati a posti macchina in superficie, e/o alla costruzione di autorimesse collettive e/o di uso pubblico pluripiano o interrate (nel caso di nuove aree a parcheggio si richiede di inserire provvedimenti per la permeabilità del suolo e per l'uso di vegetazione autoctona con funzione di mitigazione visiva).

E' facoltà del Comune modificare le destinazioni d'uso previste dal PRG secondo l'art. 17, comma 12 lettera g) della L.R. 56/1977.

6. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico e ad aree o parco per il gioco e lo sport mediante titolo abilitativo convenzionato che garantisca l'uso pubblico della superficie soprastante.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, nel caso di interventi di nuova costruzione per nuovi impianti destinati ad attività produttive, è pari al 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

- per gli insediamenti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione è pari o superiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita al calcolo della superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al parametro RC stabilito dal P.R.G. per tale categoria di aree;

- la destinazione specifica dell'area pubblica o di uso pubblico è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali deve essere pari o superiore al 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 costruzioni su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- nel caso di attività commerciali si applica la normativa specifica di settore;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pari alla metà, fatto salvo il rispetto della Legge 122/89.

6bis. Le aree per impianti urbani e tecnologici sono vincolate a uso pubblico o di interesse pubblico ma non rientrano nel calcolo degli standard.

7. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori per insediamenti produttivi, direzionali turistico-ricettivi e commerciali, 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 intervento potrà essere sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di m. 300 oppure, a giudizio del **individuato dal** Comune, potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione, calcolata per mezzo di apposito atto comunale.

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

**Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti per l'insediamento di attività economiche per la produzione di beni e/o servizi PE**

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle da:

- parti del territorio comunale, interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.
- parti del territorio comunale, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, non compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare

**2. Destinazione d'uso**

2.1. Sono considerate prescrizioni destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- attività industriali e artigianali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi, servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), parcheggi e verde. La superficie di vendita annessa all'attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi per una Sul massima ammissibile di mq. 150 relativamente a ciascun edificio con destinazioni d'uso coerenti;

2.2. Sono considerate destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, commercio all'ingrosso, officine di vendita, riparazione e assistenza di autovetture e macchinari con eventuali distributori di carburante ed autorimesse; impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti alimentari e/o florovivaistici.
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio; attività commerciali di vicinato ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione, pubblici esercizi, esposizioni; servizi e attività tecniche di interesse generale, locali per lo

svolgimento di funzioni professionali e uffici, attività di servizio alle imprese e alle persone, sedi di attività professionali e spazi ricreativi, sportivi e per l'uso del tempo libero.

- 2.3. Destinazioni d'uso incompatibili: alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali. insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti alimentari e/o florovivaistici)
- 2.4. Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.
- 2.5. ~~E' ammessa esclusivamente nell'area 06PE08 l'attività di lavorazione di materiali inerti e la connessa produzione di calcestruzzi.~~

### **3. Tipologia e modalità **Categorie** di intervento**

- 3.1. ~~Gli interventi avranno carattere di~~ Sono ammesse le categorie di intervento di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti; nuova costruzione ~~per tettoie.~~
- 3.2. Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.
- 3.3. Gli interventi sono ammessi con ~~permesso di costruire~~ **titolo abilitativo diretto**, ~~trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già determinate dal Piano la~~ viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione; qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne ~~a verde.~~ L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 3.4. ~~In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area.~~

#### 4. Consistenza quantitativa Parametri e aspetti quantitativi:

##### 4.1. – Parametri

##### 4.1.1. Ampliamento o sopraelevazione con i seguenti indici:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Sul:</b> | <del>superficie utile lorda delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <del>fino al 50%</del>                  |
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda <b>per la residenza ammessa:</b><br>per 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda <b>insediamento produttivo aziendale</b> di superficie non inferiore a mq. 200, <del>intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento,</del> | fino a mq. <del>100</del><br><b>150</b> |
| <b>Ut:</b>  | <del>indice di utilizzazione territoriale:</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <del>mq./mq.---</del>                   |
| <b>Uf:</b>  | <del>indice di utilizzazione fondiaria:</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <del>mq./mq.---</del>                   |
| <b>Rc:</b>  | rapporto di copertura:<br>compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi <b>(in caso di insediamenti esistenti con superficie coperta pari o superiore al 50% è ammesso un ulteriore incremento di RC del 10%)</b>                                                                                                                          | % 50                                    |
| <b>H:</b>   | altezza massima di edificazione:<br>salvo altezze maggiori <b>per specifiche attività</b> o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)                                                                                                                                                                                                                 | <del>m. 10,50</del><br>m. 12,00         |
| <b>Np:</b>  | <del>numero piani:---</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <del>n.---</del>                        |
| <b>Df:</b>  | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:<br><del>e ribaltamento fronte più alto</del>                                                                                                                                                                                                                                                                     | m. 10,00                                |
| <b>Dc:</b>  | distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:<br><b>(in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile)</b>                                                                                                                                                   | m. 5,00                                 |
| <b>Ds:</b>  | <del>distanze da strade: non inferiore a:---</del><br><del>o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto</del>                                                                                                                                                                                                                                                 | <del>m. 5,00</del>                      |

#### 5. Assetto qualitativo Aspetti qualitativi

5.1. Per gli insediamenti esistenti, le attività non devono provocare disturbo alla

circostante agli edifici circostanti a destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori (secondo il Piano di Classificazione Acustica), al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad emissioni di odori mal sopportabili. Le cause di danno, inquinamento e molestia dovranno essere eliminate con la predisposizione di ogni strumento idoneo ed efficace, a seguito di apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti. Scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, oggetto di rilocalizzazione.

5.2. Per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento o nuova costruzione nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria e una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00
- la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- le direzioni preferenziali di ampliamento per uniformare l'aspetto formale del costruito, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili, l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione
- la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo
- la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
- gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale.

## **Art. 23 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento**

### **ARTICOLO SOPPRESSO**

~~Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, non compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.~~

#### **1. Destinazione d'uso**

~~1.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:~~

- ~~• attività industriali e artigianali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi, servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), parcheggi e verde. La superficie di vendita annessa all'attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.~~
- ~~• residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.~~

~~1.2. Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:~~

- ~~• depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, autorimesse.~~
- ~~• attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio; attività commerciale di vicinato ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione, limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, pubblici esercizi, esposizioni; servizi e attività tecniche di interesse generale.~~

~~1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso, centri commerciali. insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti alimentari e/o florovivaistici).~~

~~1.4. Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.~~

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

~~2.1. Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, completamento.~~

~~2.2. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.~~

~~L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.~~

~~2.3. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.~~

## **3. Consistenza quantitativa**

### **3.1. Parametri**

#### **3.1.1. Ampliamento e completamento con i seguenti indici::**

~~**Sul** — superficie utile lorda: ..... fino a mq. 100  
per 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo  
pertinenziale all'attività, accorpata all'edificio principale e  
riferita ad ogni singola azienda di superficie non inferiore a  
mq. 200, intesa come unità produttiva definita, esistente o  
derivata da frazionamento,~~

~~**Ut** — indice di utilizzazione territoriale: .....mq./mq.---~~

~~**Uf** — indice di utilizzazione fondiaria:.....mq./mq.---~~

~~**Rc** - rapporto di copertura:.....% 50  
compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto  
delle aree da destinare a servizi~~

~~**H** — - altezza massima di edificazione: ..... m. 10,50  
salvo altezze maggiori o per parti tecnologicamente  
indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)~~

~~**Np** - numero piani:..... n. --~~

~~**Df** — distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .m. 10,00  
e ribaltamento fronte più alto~~

~~**Dc** — distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è  
ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel  
rispetto del codice civile~~

~~Ds~~ — distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree  
funzionali di rispetto

#### **4. Assetto qualitativo**

~~4.1. Per gli interventi di ampliamento o di completamento sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:~~

- ~~• l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria e una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00.~~
- ~~• la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio~~
- ~~• le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili~~
- ~~• la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero~~
- ~~• la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.~~
- ~~• gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.~~

## **Art. 24 - Norme per le aree turistiche miste residenziali di riqualificazione**

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite da un comprensorio insediativo, esterno al contesto urbano, denominato “ex Preventorio”, situato a sud del centro abitato, in posizione emergente in alto, verso la riva del lago.
2. Il comprensorio è articolato in un complesso architettonico, ora dismesso, adibito un tempo come sede di prevenzione e convalescenziario, e in aree a terreni ineditati, che si configurano sia come aree boschive sia come terrazzamenti di pertinenza delle costruzioni.
3. In esso si rende opportuno un progetto urbano di luogo, attento all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivo degli obiettivi di:
  - tutela delle emergenze storiche, conservazione delle aree continue di superficie boschiva, formazione di parco botanico.
  - riqualificazione e riutilizzazione delle consistenze preesistenti per il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio attraverso destinazioni pubbliche collettive anche di tipo ricettivo.
  - consolidamento complementare di polo turistico, con l'attuazione di servizi sociali ed attrezzature pubbliche di uso pubblico, di servizi privati di interesse pubblico collettivo, di interventi privati di tipo residenziale per villaggio turistico, nonché con la previsione di un nuovo porto.
4. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano **previgente**, le aree turistiche miste residenziali di riqualificazione si distinguono in:
  - 03TR01a-b-c/ei: turistica di riqualificazione esistente e insediativa: riferita alla parte fabbricativa esistente, costituita da una porzione storica corrispondente ai resti, volumetricamente limitati, dell'antica Abbazia di S. Eusebio, oggetto di “vincolo monumentale”, da un grosso corpo di fabbrica centrale, realizzato in epoca successiva al secolo XIX, ritenuto “non aver carattere di interesse tale da giustificare la tutela e la conservazione”, e da edifici di servizio pertinenti, nonché riferita alla parte di aree inedificate a terrazzamenti di pertinenza delle costruzioni, sovrastanti le zone boscate e laterali in direzione est.
  - 03TR02sp: turistica di riqualificazione servizi portuali: riferita alla parte di aree lungolago in previsione per impianti turistici ricreativi con struttura polivalente e per un nuovo porto.
  - 03TR03a-b/fat: turistica di riqualificazione funzionale ambientale di tutela: riferita alla parte di aree boschive del compendio, sottostanti il nucleo attualmente costruito e in particolare le aree boschive collocate sulla parte bassa del pendio, verso il lago.

## **5. Destinazione d'uso**

### **5.1. In area denominata nel PRG ~~previgente~~ 03TR01 a-b-c/ei esistente e insediativa:**

5.1.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- attività turistico ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere, aziende alberghiere secondo alla classificazione della L.R. 21/81, 59/81 e 46/81 (alberghi, residence, villaggi) e strutture turistico ricettive extra alberghiere classificate dalla
- L.R. 31/85, autorimesse pubbliche e private;
- servizi pubblici di interesse collettivo.

5.1.2. Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- residenze sia temporanee che permanenti;
- attività commerciali al servizio degli usi ammessi; attività direzionali;
- attrezzature, servizi e attività tecniche pubbliche e private di interesse generale
- attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva.

### **5.2. In area denominata nel PRG ~~previgente~~ 03TR02 sp servizi portuali:**

5.2.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- attrezzature pubbliche e private di interesse generale, servizi pubblici di interesse collettivo; residenze ad uso del titolare e/o del custode.

5.2.2. - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività direzionali e ricreative;
- attività commerciali al servizio degli usi ammessi, al dettaglio; attività artigianali di servizio, collegate alla struttura portuale compresa la mobilità.

### **5.3. In area denominata nel PRG ~~previgente~~ 03TR03 a-b/fat funzionale ambientale di tutela:**

5.3.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- attività agricole/forestali di tutela, giardini o boschi, parco botanico.

5.3.2. Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- servizi per verde pubblico di interesse collettivo; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa.

5.4. Destinazioni d'uso incompatibili: centri commerciali; insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.

## **6. Tipologia e modalità Categorie di intervento**

- 6.1. Gli interventi avranno carattere di:
- restauro: per l'antica Abbazia di S. Eusebio
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, sostituzione, per gli edifici esistenti
  - completamento, nuova costruzione
  - manutenzione, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale per gli edifici esistenti nelle aree funzionali ambientali di tutela.
- 6.2. Gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.L. 42/04, possono essere oggetto solo di restauro o risanamento conservativo subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.
- 6.3. Nelle aree esistenti ed insediative, valgono le disposizioni del Decreto 4.7.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici - Direzione Regionale del Piemonte.
- 6.4. Nelle aree funzionali ambientali di tutela non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del terreno, per il passaggio delle urbanizzazioni a rete e quelle relative a rampe, strade e parcheggi, ecc.. Sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
- 6.5. L'attuazione degli interventi di nuovo impianto è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli art. 38 (P.P.) o 42 (P.E.C.) della L.R. 56/77 e s.m.i., esteso all'ambito individuato nella tavola di P.R.G.
- 6.6. Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria.
- 6.7. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di attrezzature al servizio delle attività direzionali, commerciali e artigianali, in relazione ai servizi già indicati che rientrano nel conteggio previsionale.
- 6.8. Eventuali superfici aggiuntive di parcheggi pubblici, ad esempio per attività congressuali, piscina, palestre saune, sono prescritte solo in caso di previsione di affluenza indipendente dalla attività ricettiva in atto.  
In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro dell'area, si potrà agire come previsto per le attività terziarie.

## **7. Consistenza quantitativa Parametri e aspetti quantitativi**

### **7.1. Parametri**

7.1.1. In area denominata nel PRG previgente **03TR01 a-b-c/ei** con i seguenti indici:

**Sul:** superficie utile lorda: mq. 12.656

|            |                                                                                                                                                                                                                                              |            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|            | coerente turistica per recupero edifici esistenti: mq. 10.547,<br>con un incremento, massimo del 20%, di mq. 2.106.<br>per nuova costruzione compatibile direzionale e ricreativa                                                            | mq. 723    |
| <b>Ut:</b> | indice di utilizzazione territoriale:                                                                                                                                                                                                        | mq./mq.--- |
| <b>Uf:</b> | indice di utilizzazione fondiaria:                                                                                                                                                                                                           | mq./mq.--- |
| <b>Rc:</b> | rapporto di copertura:<br>superficie territoriale                                                                                                                                                                                            | % 30       |
| <b>H:</b>  | altezza massima di edificazione:<br>salvo altezze esistenti riconfermabili                                                                                                                                                                   | m. 10,50   |
| <b>Np:</b> | numero piani:                                                                                                                                                                                                                                | n. 3       |
| <b>Df:</b> | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non<br>inferiore a:<br>o ribaltamento fronte più alto<br>per S.U.E. anche distanze inferiori comma 3, art. 9 D.M.<br>1444/68                                                    | m. 10,00   |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non<br>inferiore a:<br>in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è<br>ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel<br>rispetto del codice civile | m. 5,00    |
| <b>Ds:</b> | distanze da strade: non inferiore a:<br>o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree<br>funzionali di rispetto                                                                                                                     | m. 5,00    |

7.1.2. In area **denominata nel PRG previgente 03TR02 sp** con i seguenti indici :

|             |                                                                                                                                                              |            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda:<br>per nuova costruzione attrezzature senza porto e strada                                                                           | mq. 400    |
| <b>Ut:</b>  | indice di utilizzazione territoriale:                                                                                                                        | mq./mq. -- |
| <b>Uf:</b>  | indice di utilizzazione fondiaria:                                                                                                                           | mq./mq. -- |
| <b>Rc:</b>  | rapporto di copertura:<br>superficie territoriale                                                                                                            | % 50       |
| <b>H:</b>   | altezza massima di edificazione:<br>salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente<br>indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.) | m. 6,00    |
| <b>Np:</b>  | numero piani:                                                                                                                                                | n. 2       |

- Df:** distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: . m. 10,00  
o ribaltamento fronte più alto  
per S.U.E. anche distanze inferiori comma 3, art. 9 D.M. 1444/68
- Dc:** distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
- Ds:** distanze da strade: non inferiore a: . m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

7.2. Costruzione di autorimesse, con strutture seminterrate, entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza.

## 8. Assetto qualitativo **Aspetti qualitativi**

- 8.1. Gli interventi, dovranno tendere alla realizzazione di un "luogo" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto territoriale e naturale circostante e dovranno essere definiti da un "progetto urbano" con caratteristiche, architettoniche e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi chiusi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesistico, l'arredo urbano e la connessione con il preesistente. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade e dal lago.  
Gli interventi trovano ragione d'essere sia per il conseguimento di gradevolezza architettonica delle costruzioni, sia per il loro posizionamento non invasivo in una zona panoramica. I fabbricati dovranno avere una conformazione articolata per ottenere un basso impatto ambientale, disponendosi in diversi volumi degradanti sulle curve di livello e con minor sbancamenti di terreno e minori altezze dei muri di sostegno, per consentire un minimizzazione dell'impatto visivo dalla zona diretta sottostante.
- 8.2. Le tipologie edilizie dovranno tendere a privilegiare costruzioni sparse e discontinue, evitando la realizzazione di lunghi corpi di fabbrica continui. Solo in corrispondenza delle terrazze attualmente presenti dell'edificio dell'ex preventivo si riterrà ammissibile la realizzazione di volumetrie maggiori e compatte.  
Le costruzioni dovranno essere fondate con andamento a terrazza, seguendo la morfologia e l'andamento del terreno, per quanto possibile essere incassate in parte nei pendii, evitando la realizzazione di grandi piattaforme orizzontali; analogamente, anche le aree di parcheggio dovranno sfruttare le pendenze

naturali del terreno, con strutture seminterrate. I materiali dovranno tendere a mimetizzarsi, per colore e consistenza, il più possibile con la vegetazione presente.

- 8.3. La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio di servizio per le attrezzature pubbliche, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino, con la garanzia di salvaguardia delle alberature di pregio esistenti. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

## **9. Scheda di indirizzo dell'intervento**

### **9.1. STANDARD PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE.**

Obbligo di messa a disposizione delle aree di uso pubblico individuate in planimetria e secondo quanto previsto dalle prescrizioni specifiche .

### **9.2. PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

#### **9.2.1. In area denominata nel PRG ~~previgente~~ **03TR01 a-b-c/ei** esistente e insediativa:**

- ripartizione complessiva delle destinazioni d'uso previste all'interno con consistenza quantitativa minima del 70% di Sul: attività turistico ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere; le aziende alberghiere secondo la classificazione della L.R. 21/81, 59/81 e 46/81 (alberghi, residence, villaggi); e strutture turistico ricettive extra alberghiere classificate dalla L.R. 31/85, autorimesse pubbliche e privati, centro benessere, centro congressi, impianti privati per il gioco e lo sport, servizi pubblici di interesse collettivo, attività per lo svago e il tempo libero e lo sport collegate alla struttura ricettiva.
- ripartizione complessiva delle destinazioni d'uso previste all'interno con consistenza quantitativa massima del 30% di Sul: residenza, attività commerciali al servizio degli usi ammessi, specializzato e non specializzato al dettaglio, uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e direzionali, creditizie, assicurative, tecniche , ricreative, culturali, sociali, professionali, associative, per lo spettacolo, attrezzature sportive., attrezzature pubbliche e private di interesse generale.

#### **9.2.2. In area denominata nel PRG ~~previgente~~ **03TR02sp** servizi portuali:**

- ripartizione complessiva delle destinazioni d'uso previste all'interno con consistenza quantitativa del 70% di Sul : attrezzature pubbliche e private di interesse generale, porto e attività pertinenti, impianti turistici ricreativi , servizi pubblici di interesse collettivo; residenza ad uso del titolare e/o del custode.

- la ripartizione complessiva delle destinazioni d'uso previste all'interno con consistenza quantitativa del 30% di Sul :uffici pubblici e privati , funzioni amministrative e direzionali, ricreative culturali sociali e per lo spettacolo.
- 9.2.3. Per quanto riguarda la disponibilità di standards specifici dell'intervento deve essere prevista : la messa a disposizione di aree ad uso pubblico in misura pari alla Sul delle destinazioni terziarie, commerciali e di servizio ( di cui una quota non inferiore al 50% destinate a parcheggio da localizzare entro la perimetrazione dell'area di intervento 03TR01 esistente ed insediativa.
- 9.2.4. La realizzazione degli interventi è subordinata alla dotazione di parcheggi privati, anche interrati, in misura pari o superiore ad un posto auto per appartamento e un posto auto per ogni unità ricettiva ( camera, suite, ecc.)
- 9.2.5. La realizzazione degli interventi è altresì subordinata a:
- 9.2.5.1. Opere necessarie per garantire la sicurezza del traffico ed il controllo dell'immissione sulla viabilità pubblica (strada Statale 34) degli autoveicoli, compreso un attraversamento pedonale di collegamento con l'area a lago mediante sottopasso;
  - 9.2.5.2. Realizzazione di piazzale ed installazione di attrezzature per la formazione di un percorso vita lungo la pista ciclabile esistente in sponda destra del torrente cannobino;
  - 9.2.5.3. Obbligo di cessione al Comune di Cannobio nell'area 03TR02 di approdi ad uso pubblico;
  - 9.2.5.4. Garantire e ripristinare il diritto di passo sulla proprietà privata dei tracciati o sentieri per consentire il transito pedonale a coloro che percorrono la via Amore fino a Carmine Superiore e/ a Trarego Viggiona;
  - 9.2.5.5. Obbligo di realizzazione di un proprio serbatoio per lo stoccaggio della fornitura idrica di acqua potabile non inferiore a 200 mc. al servizio di tutto il complesso turistico residenziale ;
  - 9.2.5.6. Realizzazione nelle salette dell'edificio denominato "ex Abbazia" di una esposizione dei cimeli e delle testimonianze storiche che hanno caratterizzato la Ex Villa Badia nei trascorsi decenni;
- 9.2.6. Il S.U.E dovrà essere corredato da Relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40 recante " Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le p procedure di valutazione " come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003 , n. 1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali dai sensi dell'art. 20".
- 9.3. CONDIZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO.
- 9.3.1. L'onere di acquisizione di aree e di immobili individuati dall'Amministrazione Comunale in aree idonee localizzate all'esterno della perimetrazione del SUE, con cessione gratuita degli stessi al Comune, previa realizzazione a proprie spese delle opere relative alla costruzione dei parcheggi pubblici in suddette

aree, dotate di servizi pubblici ed illuminazione.

- 9.3.2. La realizzazione di interventi di sistemazione della strada di Solivo mediante un insieme di opere di pavimentazione, realizzazione di piazzole di scambio, raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, messa in sicurezza mediante la posa di barriere laterali, formazione di belvedere, posa di corpi illuminanti ed altre opere minori di arredo urbano.

## **Art. 25 - Norme per le aree per l'insediamento di attività turistiche ricettive alberghiere di tipo alberghiero ed extralberghiero in sede fissa TA**

~~Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale interne al contesto urbano edificate e non edificate, in cui si localizzano interventi di tipo turistici ricettivi, di tipo alberghiero, con i relativi servizi ed accessori, ed esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere turistico ricettivo, che si intendono confermare.~~

### **1. Destinazione d'uso**

~~1.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:~~

- ~~• attività turistico ricettive alberghi, villaggi albergo, motel, residenze turistico alberghiere, ecc., secondo la classificazione della L.R. 15/1995, convivenze comunitarie, attività ricreative e pubblici esercizi in genere, centro congressi~~
- ~~• residenze ad uso del titolare e/o del custode; case di riposo; servizi pubblici in genere di interesse collettivo~~

~~1.2. - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:~~

- ~~• attività commerciali al dettaglio di vicinato al servizio degli usi ammessi; uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e direzionali, creditizie, assicurative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo; attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva, attrezzature al servizio di attività direzionali, commerciali e artigianali.~~
- ~~• servizi e attività tecniche di interesse generale, attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone, depositi; autorimesse private al servizio degli attrezzature ricettive, impianti privati per il gioco e lo sport.~~

~~1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: industrie e laboratori artigianali di produzione, centri commerciali; insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.~~

### **2. Tipologia e modalità di intervento**

~~2.1. - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, sostituzione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.~~

~~2.3. - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.~~

~~L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.~~

~~2.4. - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi~~

alle attrezzature al servizio delle attività direzionali, commerciali e artigianali.  
~~Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per ogni camera o appartamento disponibile. In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro dell'area se potranno reperire le stesse in aree site nelle vicinanze della struttura ricettiva.~~

### 3. Consistenza quantitativa

#### 3.1. Parametri

##### 3.1.1. Nuova costruzione con i seguenti indici:

**Sul** — superficie utile lorda.....pari all'esistente  
 con un incremento massimo del:

(a) ~~ampliamento o sopraelevazione con incremento massimo del: 20% di Sul gli ampliamenti o le sopraelevazioni, "una tantum", necessari al miglioramento funzionale ricettivo, sono possibili per edifici esistenti con indice di utilizzazione fondiaria superiore a quello di zona, nel rispetto dell'altezza massima e comunque nel rispetto degli standard di servizi di un posto auto per camera, senza monetizzazione.~~

**Sul** — superficie utile lorda: ..... fino a mq. 150  
 per 1 abitazione, del titolare o del custode o del personale addetto, con vincolo pertinenziale all'attività.

**Ut** — indice di utilizzazione territoriale:..... mq./mq. --

**Uf** — indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. 0,35

**Re** — rapporto di copertura:..... %. 50

**H** — altezza massima di edificazione: ..... m. 12,50

**Np** — numero piani:..... n. 3

**Df** — distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..... m. 10,00  
 o ribaltamento fronte più alto

**Dc** — distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00  
 in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile

**Ds** — distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00  
 o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

### 4. Assetto qualitativo

4.1. ~~Gli interventi, dovranno tendere alla realizzazione di un "luogo" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto territoriale e naturale circostante e dovranno essere definiti da un "progetto urbano" con caratteristiche, architettoniche e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi chiusi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesistico, l'arredo urbano e la connessione con il preesistente. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico~~

e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade e dal lago.

~~4.2. La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti. Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.~~

~~4.3. La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto.~~

~~Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.~~

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo alberghiero ex extralberghiero in sede fissa (secondo la classificazione regionale) con i relativi servizi ed accessori.

## 2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili

- le aziende alberghiere ed extralberghiere in sede fissa secondo la classificazione delle norme regionali di settore;
- quelle per i servizi connessi e collegati e per le destinazioni compatibili con la funzione ricettiva principale.

## 3. Destinazioni d'uso non ammesse

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima di 150 m<sup>2</sup> di Sul); la Sul residenziale va computata nei parametri di cui al presente articolo
- industrie e laboratori artigianali di produzione;
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

## 4. Categorie di intervento

- Sono ammesse le categorie di intervento di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, ricomposizione volumetrica.

## 5. Parametri e aspetti quantitativi

|            |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uf:</b> | indice di utilizzazione fondiaria: | <ul style="list-style-type: none"><li>– <del>0,80</del> <b>0,70</b> mq/mq</li><li>– per le strutture esistenti è consentito, in deroga al parametro sopra indicato, un incremento “una tantum” del 20% della Sul esistente;</li></ul>                                                                                                                                                                                 |
| <b>Rc:</b> | rapporto di copertura:             | 50% di Sf;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>H:</b>  | altezza massima di edificazione:   | 12,00 m. 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 utile lorda della costruzione; |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini:              | 5,00 m.; in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione o l'assunzione di servitù per distanze a norma di Codice Civile.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Np:</b> | numero piani:                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 6. Disposizioni particolari

- 6.1. Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio non inferiore ad 1 posto auto per ogni camera, destinato agli utenti della struttura ed eventualmente localizzato su area separata destinata a tale funzione.
- 6.2. In caso di impossibilità a disporre di aree idonee, si potrà agire come previsto al precedente Art. 21 comma 6.

## **Art. 26 - Norme per le aree per l'insediamento di attività turistiche ricettive extra alberghiere e campeggi di tipo extralberghiero TC**

~~Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico ricettivi di tipo extra alberghiero e campeggi con i relativi servizi ed accessori, che si intendono confermare.~~

### ~~1. Destinazione d'uso~~

~~1.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:~~

- ~~• : le strutture ricettive extra alberghiere secondo la classificazione della L.R. 31/1985, i campeggi ed i villaggi turistici~~
- ~~• residenze ad uso del titolare e/o del custode; servizi pubblici in genere di interesse collettivo~~

~~1.2. Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:~~

- ~~• attività commerciali al dettaglio di vicinato al servizio degli usi ammessi; attività amministrative e direzionali, funzioni, ricreative, culturali, sociali, associative e per lo spettacolo; attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva~~
- ~~• servizi e attività tecniche di interesse generale, attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone, depositi; autorimesse private al servizio degli attrezzature ricettive, impianti privati per il gioco e lo sport, attrezzature al servizio di attività direzionali, commerciali e artigianali.~~

~~1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: industrie e laboratori artigianali di produzione, centri commerciali; insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.~~

### ~~2. Tipologia e modalità di intervento~~

~~2.1. Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, sostituzione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.~~

~~2.3. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.~~

~~L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.~~

~~2.4. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle attrezzature al servizio delle attività direzionali, commerciali e artigianali.~~

~~Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per piazzola e ogni mq. 30 di superficie utile lorda destinata al soggiorno all'interno di ogni altra struttura fissa.~~

~~2.5. Gli interventi in area 11TC01 sono subordinati alla preventiva formazione di S.U.E..~~

### 3. Consistenza quantitativa

#### 3.1. Parametri

##### 3.1.1. Nuova costruzione con i seguenti indici:

**Sul** — superficie utile lorda:

- (a) ~~ampliamento o sopraelevazione con incremento massimo del: 20% di Sul~~  
~~gli ampliamenti o le sopraelevazioni, "una tantum",~~  
~~necessari al miglioramento funzionale ricettivo, sono~~  
~~possibili per edifici esistenti con~~  
~~indice di utilizzazione fondiaria superiore a~~  
~~quello di zona, nel rispetto dell'altezza massima~~  
~~e comunque nel rispetto degli standard di~~  
~~servizi di un posto auto per piazzola e ogni mq.~~  
~~30 di superficie utile lorda destinata al~~  
~~soggiorno, senza monetizzazione.~~

**Sul** — superficie utile lorda: ..... fino a mq. 100  
per 1 abitazione, del titolare o del custode o del  
personale addetto, con vincolo pertinenziale  
all'attività.

**Ut** — indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq.

**Uf** — indice di utilizzazione fondiaria: ..... mq./mq.

superficie una tantum predefinita per campeggi

~~I valori di seguito riportati si intendono comprensivi delle superfici esistenti~~  
~~e del valore di cui alla precedente lettera (a):~~

|                                            |                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------|
| <del>07TC01a Riviera</del>                 | <del>Sul..... mq. 3.150</del> |
| <del>07TC01b Internazionale Paradiso</del> | <del>Sul..... mq. 1.800</del> |
| <del>07TC01c Residence Campagna</del>      | <del>Sul..... mq. 1.500</del> |
| <del>07TC02 Pedro</del>                    | <del>Sul..... mq. 420</del>   |
| <del>04TC01 Nosetto</del>                  | <del>Sul..... mq. 225</del>   |
| <del>10TC01-02 Bosco</del>                 | <del>Sul..... mq. 1.200</del> |
| <del>05TC02 Del Sole</del>                 | <del>Sul..... mq. 1.350</del> |
| <del>02TC01-02-03 Valle Romantica</del>    | <del>Sul..... mq. 2.250</del> |
| <del>05TC01 Area Camper Comunale</del>     | <del>Sul..... mq. 495</del>   |
| <del>11TC01 S.U.E.</del>                   | <del>Sul..... mq. 1.740</del> |

**Rc** — rapporto di copertura: ..... % 10

**H** — altezza massima di edificazione: ..... m. 6,50  
salvo mantenimento di maggiori altezze  
preesistenti esclusivamente per ampliamenti  
edifici esistenti

**Np** — numero piani: ..... n. 2

**Df** — distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00  
o ribaltamento fronte più alto

**Dc** — distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti  
registrato e trascritto è ammessa l'assunzione  
di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del  
codice civile

**Ds** — distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo  
articolo: aree funzionali di rispetto

#### 4. Assetto qualitativo

4.1. Gli interventi, dovranno tendere alla realizzazione di un "luogo" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto territoriale e naturale circostante e dovranno essere definiti da un "progetto urbano" con caratteristiche, architettoniche e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi chiusi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesistico, l'arredo urbano e la connessione con il preesistente. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade e dal lago.

4.2. I progetti di intervento di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di una relazione ambientale nella quale siano indicati gli accorgimenti utilizzati per la riduzione dell'impatto visivo di edifici ed infrastrutture previste.

4.3. In particolare per campeggi e villaggi turistici 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 25 mq. di area utilizzata per le strutture ricettive, le piazzole di campeggio e le costruzioni accessorie e di servizio.

4.4. La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati e le aree a verde confinanti.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero e campeggi con i relativi servizi ed accessori.

#### 2. **Destinazioni d'uso proprie e compatibili**

- le strutture ricettive extralberghiere, i campeggi ed i villaggi turistici secondo la classificazione delle norme regionali di settore;
- quelle per i servizi connessi e collegati e per le destinazioni compatibili con la funzione ricettiva principale.

#### 3. **Destinazioni d'uso non ammesse**

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima di 150 m<sup>2</sup> per ogni azienda turistica); la Sul dell'alloggio va computata con riferimento ai parametri di cui al presente articolo;
- industrie e laboratori artigianali di produzione;
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

#### 4. **Categorie di intervento**

- Sono ammesse le categorie di intervento di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, ricomposizione volumetrica.
- Gli interventi in area 11TC01 sono subordinati alla preventiva formazione di SUE o a Permesso di Costruire Convenzionato.

#### 5. **Parametri e aspetti quantitativi**

|            |                                    |                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uf:</b> | indice di utilizzazione fondiaria: | 0,15 mq/mq; nel caso di insediamenti preesistenti è comunque consentito, anche in deroga al parametro indicato, un incremento "una tantum" del 20% della Sul esistente per adeguamenti normativi, igienici e funzionali; |
| <b>Rc:</b> | rapporto di copertura:             | 20% di Sf                                                                                                                                                                                                                |
| <b>H:</b>  | altezza massima di edificazione:   | 4,50 m. salvo il mantenimento di maggiori altezze preesistenti esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti;                                                                                                      |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini:              | 5,00 m.                                                                                                                                                                                                                  |

#### 6. **Disposizioni particolari**

- 6.1. Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio non inferiore ad 1 posto auto per piazzola o a 40 m<sup>2</sup> di Sul ricettiva eventualmente localizzato su area separata destinata a tale funzione.
- 6.2. In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro, si potrà agire come previsto al precedente Art. 21 comma 6.
- 6.3. I progetti di intervento di tipo ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato e dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano indicati gli accorgimenti utilizzati per la mitigazione dell'impatto visivo di edifici ed infrastrutture previste, in particolare dal lago e siano individuate le componenti paesaggistiche presenti e le forme di loro tutela e valorizzazione.
- 6.4. 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 tipo compatibile con l'ambiente ed il paesaggio locale ogni 50 m<sup>2</sup> di area utilizzata per le strutture ricettive, le piazzole di campeggio e le costruzioni accessorie e di servizio.

6.5. Per le aree perilacuali, 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;
- 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;
- 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 aperti al pubblico;
- 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.

6.6. Per le aree individuate con le lettere "a" e "b" si rimanda all'art. 30 p.to 6.

6.7. Per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata a preventiva autorizzazione ai sensi degli articoli 21 e 22 del suddetto decreto.

## **Art. 27 - Norme per le aree ~~per attività terziarie commerciali esistenti~~ TE**

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, interne ed esterne al contesto urbano, destinate ad usi di tipo terziario, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi delle attività commerciali e direzionali, che si confermano nella loro ubicazione, senza comportare dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.
2. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

### **3. Destinazione d'uso**

- 3.1. Sono considerate prescrizioni destinazioni d'uso coerenti, ~~con consistenza quantitativa minima:~~ 70%:
  - attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato o secondo le prescrizioni dell'articolo delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività espositive; residenza (nella misura massima di 150 mq) per il titolare dell'attività ammessa o del custode;
  - attività amministrative e direzionali; attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi
- 3.2. Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:
  - attività artigianale di produzione a livello ~~piccolo~~ locale e di servizio, non nocive, non moleste né rumorose, compatibile con il contesto; attività e servizi di interesse comune socio-culturale
  - servizi e attività tecniche di interesse generale
- 3.3. Destinazioni d'uso incompatibili: industrie e laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di quelli direttamente connessi con l'attività commerciale), insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.

### **4. Tipologia e modalità ~~Categorie~~ di intervento**

- 4.1. Gli interventi avranno carattere ~~Sono ammesse le categorie~~ di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, sostituzione, per gli edifici esistenti; completamento.
- 4.2. Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività ~~produttiva~~, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari ~~di produzione seriale~~, ecc.
- 4.3. Gli interventi sono ammessi con ~~permesso di costruire~~ ~~titolo~~ ~~abilitativo diretto~~, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e

penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

- 4.4. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle attrezzature al servizio delle attività direzionali, commerciali e artigianali.

Per il commercio al dettaglio, lo standard urbanistico delle aree per servizi è stabilito nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei posti a parcheggio, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.

Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

## 5. **Consistenza quantitativa Parametri e aspetti quantitativi**

### 5.1. – Parametri

#### 5.1.1. Ampliamento, sopraelevazione e completamento con i seguenti indici:

|             |                                                                                                                                                                                           |                              |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda:<br>per 1 abitazione, del titolare o del custode o del personale<br>addetto, con vincolo pertinenziale all'attività.                                               | fino a mq. 400<br><b>150</b> |
| <b>Ut:</b>  | <del>indice di utilizzazione territoriale:</del>                                                                                                                                          | <del>mq./mq.---</del>        |
| <b>Uf:</b>  | <del>indice di utilizzazione fondiaria:</del>                                                                                                                                             | <del>mq./mq.---</del>        |
| <b>Rc:</b>  | rapporto di copertura:<br>al netto delle aree da destinare a servizi                                                                                                                      | 50 %                         |
| <b>H:</b>   | altezza massima di edificazione:<br>salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente<br>indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità<br>attraverso idonea documentazione tecnica | m. 10,50                     |
| <b>Np:</b>  | numero piani:                                                                                                                                                                             | n. 3                         |
| <b>Df:</b>  | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non<br>inferiore a:<br><del>o ribaltamento fronte più alto</del>                                                             | m. 10,00                     |
| <b>Dc:</b>  | distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non<br>inferiore a:<br>(in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto                                            | m. 5,00                      |

è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile)

**Ds:** ~~distanze da strade: non inferiore a: .—~~ m. 5,00  
~~o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto~~

## 6. ~~Assetto qualitativo~~ **Aspetti qualitativi**

- 6.1. Gli interventi devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.
- 6.2. Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o ~~anche solo~~ fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad **emissione di** odori ~~mal sopportabili~~.
- 6.3. La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori.  
Tutta la rimanente superficie libera **non destinata a percorsi e/o a standard** dovrà essere sistemata a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

## Art. 28 - Norme per le aree produttive agricole

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole zootecniche e forestali, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.
2. Per gli interventi di recupero a fini produttivi i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale vale quanto previsto dall'art. 3, punto 3bis, lettera d), secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 2/R del 23.1.2017, e comunque quanto previsto all'art.19 della legge forestale del Piemonte (L.R. 4/2009).
3. Nelle aree di elevato interesse agronomico (ad es. prati in località Casali Masserecci – Cannobio capoluogo) eventuali nuove edificazioni sono finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata; eventuali nuovi impegni di suolo a fini diversi da quelli agricoli possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti.
4. In particolare secondo quanto indicato individuato nelle tavole di Piano, le aree produttive classificate agricole si distinguono compongono di:
  - H: territorio comunale extraurbano;
  - H1: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.
  - HA: alpeggi.
  - HF: zone orticole e floricole specializzate.

### 5. Destinazione d'uso

- 5.1 Sono considerate prescrizioni destinazioni d'uso coerenti:
  - attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, strettamente connessi con l'attività locale;
  - residenza rurale.
- 5.2 Sono considerate destinazioni d'uso compatibili:
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario; servizi e attività tecniche di interesse generale; servizi pubblici
  - residenza esistente e residenza stabile o temporanea per riutilizzazione edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole
  - esercizio di attività agrituristiche secondo la relativa normativa regionale.

- 5.3 Destinazioni d'uso incompatibili: industrie e laboratori artigianali di produzione, ad eccezione di quelli direttamente connessi con attività agricole zootecniche.
- 5.4 ~~La "Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali"~~ **tavola "capacità d'uso e uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi"** costituisce il primo riferimento per la classificazione di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'applicazione delle norme e l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o in progetto, anche a seguito di cambiamenti colturali ai sensi dell'art. 25, comma 18° della L.R. 56/1977.
- 5.5 E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi).
- 5.6 Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.

## **6. Tipologia e modalità di intervento**

- 6.1 Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostituzione, per gli edifici esistenti; completamento e nuova costruzione.
- 6.2 ~~Nelle aree boscate e nelle aree Hi, agricole di riserva,~~ sono escluse le nuove edificazioni; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole ~~seminative ed orticole~~, esclusi capannoni o simili.
- 6.3 Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di Piano, potranno essere riutilizzati **con destinazione** ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi, limitatamente questi al servizio delle attività agricole zootecniche, e forestali.
- Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi. Sarà quindi altresì ammesso il recupero degli spazi, interni alla sagoma dei fabbricati rurali non abitativi, per l'ampliamento di una unità abitativa o la realizzazione di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti, fino a mq. 150 per ogni singola unità e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata. Nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione secondo l'ingombro planimetrico definito sulle cartografie catastali o rilevabili in sito.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata, eventualmente con contratto, la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; non è consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la morfologia e la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

- 6.4 Per il recupero a fini residenziali dei rustici si fa anche riferimento alla L.R. 9/03.
- 6.5 In caso di dismissione di fabbricati rurali non abitativi da aziende agricole attive, eventuali nuove costruzioni aggiuntive, dovranno essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno tre anni.
- 6.6 Gli alpeggi o i nuclei insediativi frazionali di antica origine agricola e le annesse aree di pertinenza, potranno essere riutilizzati, con la destinazione di: residenza di tipo generale, stabile e stagionale; case-albergo e residences e agriturismo; attrezzature alberghiere e ricettive; servizi pubblici; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi.  
Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.  
Sarà quindi altresì ammesso il recupero degli spazi, interni alla sagoma dei fabbricati rurali non abitativi.  
Gli interventi di recupero avranno per finalità il mantenimento delle tipologie edilizie e il miglioramento della qualità abitativa ~~come specificato nelle prescrizioni di Assetto Qualitativo.~~
- 6.7 Per gli edifici sorti come residenziali non agricoli in area impropria e sulle relative aree di pertinenza, valgono, le norme delle aree RE, residenziali esistenti, di cui alle presenti norme.
- 6.8 Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli, anche a servizio degli edifici. Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.
- 6.9 Nelle aree agricole, compatibilmente con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali e di accesso alle emergenze, anche se non rappresentate sulle tavole di Piano, che presentino una superficie minima rispondente ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975; la progettazione delle strade 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. Il transito sarà consentito secondo quanto definito dal comma 6 art. 2 della L.r. 45/89 e dal comma 1 dell'art.7 della Lr 04/2009. Riguardo alle caratteristiche costruttive vale quanto previsto dal Regolamento forestale di Regione Piemonte.

## 7. Consistenza quantitativa **Aspetti quantitativi**

### 7.1 – Parametri

#### 7.1.1. – Nuova edificazione per abitazioni rurali con i seguenti indici: ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Sul:</b> | <del>superficie utile lorda:</del>                                                                                                                                                                                                                                                 | <del>mq.---</del>    |
| <b>Ut:</b>  | <del>indice di utilizzazione territoriale:</del>                                                                                                                                                                                                                                   | <del>mq./mq.--</del> |
| <b>Uf:</b>  | <del>indice di utilizzazione fondiaria:</del>                                                                                                                                                                                                                                      | <del>mq./mq.--</del> |
| <b>Df:</b>  | indice di densità fondiaria:                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
|             | • per terreni a colture protette in serre fisse                                                                                                                                                                                                                                    | mc./mq. 0,06         |
|             | • per terreni a colture orticole o floricole specializzate HF                                                                                                                                                                                                                      | mc./mq. 0,05         |
|             | • per terreni a colture legnose specializzate                                                                                                                                                                                                                                      | mc./mq. 0,03         |
|             | • per terreni a seminativo e prato                                                                                                                                                                                                                                                 | mc./mq. 0,02         |
|             | • per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda                                                                                                                                             | mc./mq. 0,01         |
|             | • per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, con abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda                                                                                                                                                             | mc./mq. 0,001        |
|             | Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire. In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500. |                      |
| <b>Rc:</b>  | rapporto di copertura:<br>della superficie direttamente asservita                                                                                                                                                                                                                  | 30 %                 |
| <b>H:</b>   | altezza massima di edificazione:                                                                                                                                                                                                                                                   | m. 6,50              |
| <b>Np:</b>  | numero piani                                                                                                                                                                                                                                                                       | n. 2                 |
| <b>Df:</b>  | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:                                                                                                                                                                                                      | m. 10,00             |
| <b>Dc:</b>  | distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:<br>in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e                                                                                                                                                    | m. 5,00              |

trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile

**Ds:** distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

7.1.2– Nuova edificazione attrezzature rurali con i seguenti indici:  
ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77: fabbricati al servizio dell'attività agricola (produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione) quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie ~~e bassi fabbricati~~

**Sul:** superficie utile lorda: mq.---

**Ut:** ~~indice di utilizzazione territoriale:~~ mq./mq.--

**Uf:** ~~indice di utilizzazione fondiaria:~~ mq./mq.--

**Rc:** rapporto di copertura: 30 %  
calcolato sul lotto o lotti contigui di insistenza, comprese le consistenze residenziali

**H:** altezza massima di edificazione: m. 8,00  
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00

**Np:** numero piani n. 2

**Df:** distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00

**Dc:** distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00  
per le strutture e gli impianti tecnologici, la distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza raggiunta

**Ds:** distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

7.1.3 Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- titolo per i permessi di costruire
- mantenimento della destinazione agricola

- cambiamenti di classi di colture
- trasferimento delle cubature
- atto di impegno
- computo dei volumi
- utilizzazione degli appezzamenti

#### 7.1.4– Nuova edificazione attrezzature per allevamenti con le seguenti distanze:

##### 7.1.4.1. allevamenti a **basso impatto** igienico sanitario

a carattere familiare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 100 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:

**Df:** distanze tra fabbricati:

- |                                     |    |       |
|-------------------------------------|----|-------|
| - dalle abitazioni del proprietario | m. | 10,00 |
| - dalle altre abitazioni di terzi   | m. | 20,00 |

**Dc:** distanze dai confini:

- |                                                    |    |       |
|----------------------------------------------------|----|-------|
| degli abitati residenziali o produttivi e terziari | m. | 75,00 |
|----------------------------------------------------|----|-------|

##### 8.1.4.2. allevamenti a **medio alto impatto** igienico sanitario:

un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:

**Df:** distanze tra fabbricati:

- |                                                                                                                |    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|
| - dalle abitazioni del proprietario                                                                            | m. | 20,00  |
| - dalle abitazioni di tipo rurale                                                                              | m. | 50,00  |
| - dalle case sparse di abitazione di tipo civile occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola | m. | 100,00 |

**Dc:** distanze dai confini:

- |                                                   |    |        |
|---------------------------------------------------|----|--------|
| degli abitati residenziali, produttivi o terziari | m. | 150,00 |
|---------------------------------------------------|----|--------|

8.1.4.3. Qualora si superino limiti precedenti, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi, e non **ne** è ammessa la costruzione, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 L.R. 56/77.

8.1.4.4. Per le concimaie e vasche liquami le distanze sono le stesse previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.

7.2 Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, anche non contigui e in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva.

7.3 Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel

computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

- 7.4 Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.
- 7.5 Per le serre, in terreni a colture protette, realizzate con fondazioni fisse, il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%, con distanza minima dai confini di m. 5,00; dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde. Nelle aree a vivaismo intensivo situate all'interno del perimetro dei centri edificati, riportate sulle tavole di Piano, il rapporto di copertura è elevato al 50%.
- 7.6 Le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 10 dal centro aziendale.

Le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere caratteristiche adeguate agli standard richiesti dalle vigenti normative sul benessere animale e sulle misure antinquinamento.

## **8. ~~Assetto qualitativo~~ Aspetti qualitativi**

- 8.1 Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria. Quando le costruzioni sono eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti è richiesta una analisi di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:
- alternative e compensazioni e impatti positivi e negativi
  - riduzione della visibilità e attenuazione di prospettive per i punti di vista
  - interrimento e/o terrapieni e- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
  - elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori.
- 8.2 Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e

nocività agli insediamenti.

8.3 Nelle aree agricole di alpeggio è fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, archi, volte, stipiti in pietra, lesene, stucchi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in pietra con materiale di diverse caratteristiche;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

8.4 Il recupero a destinazione residenziale di edifici di alpeggio esistenti può avvenire a condizione che:

- risultino inutilizzati alla data di adozione del progetto preliminare **di variante** del ~~presente~~ P.R.G.;
- non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso;
- la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975.
- che sia individuabile con certezza il volume preesistente e ~~che~~ gli ampliamenti del 20% dell'esistente siano acconsentiti esclusivamente per realizzazione o adeguamento dei servizi igienici e miglioramenti funzionali.

Per il recupero degli alpeggi valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.
- 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.
- Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale; il manto di copertura può essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente, oppure in cotti **laterizi**. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo

modalità di finitura locale e preesistente.

- I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi e con tegole simili a quelle della copertura.
- Le facciate dovranno essere eseguite in pietra a vista utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, è ammesso l'intonaco, con grassello di calce o di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, per rasare le intercapedini delle pietre purché soltanto negli interstizi e non esteso a parti maggioritarie di facciata e con spessori molto contenuti; è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile, i rivestimenti o i placcaggi in pietra o legno.
- Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario
- Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con architravi in legno o pietra, mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in ferro verniciato o in altro materiale di analogo aspetto.
- Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.
- Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o legno, su mensole, avere un oggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in semplice fattura in ferro lavorato o in legno.
- Sono da evitare le zoccolature e le tinteggiature esterne, per consentire l'utilizzo di pietra naturale e calce naturale.
- Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, dovranno essere realizzate preferibilmente in piode o in lamiera scura non ondulata con scanalature in rilievo.
- Le recinzioni sono ammesse se eseguite come tradizione locale in legno tipo staccionata.

**Art. 29 - Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche, per Impianti Urbani Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo e attrezzature tecnologiche di interesse pubblico e collettivo**

1. ~~L'area normata nel presente articolo è costituita dalle~~ **Il presente articolo norma** ~~le~~ aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

**2. Destinazione d'uso**

- 2.1. Sono considerate ~~prescrizioni~~ **destinazioni** d'uso coerenti:

- servizi, attività tecniche ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale; ~~strutture per la formazione, l'istruzione e la ricerca scientifica e culturale~~
- impianti urbani:
  - cimiteri e attrezzature inerenti
  - edifici e strutture funzionali a impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi
  - edifici e strutture funzionali a pozzi, captazioni ed impianti della rete idrica
  - - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
  - impianti tecnologici per le comunicazioni
  - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
  - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
  - impianti per la raccolta differenziata e il trattamento di materiali inerti e vegetali

- 2.2. Sono considerate compatibili:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza **degli impianti**, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività

- 2.3. ~~Nell'area 07FT01 sono ammesse attività di discarica ecologica e rimessaggio mezzi trasporti pubblici; nell'area 05FT01 sono ammesse attività di centrale elettrica; nell'area 05FT02 sono ammesse attività di telecomunicazioni; nell'area 05FT03 sono ammesse attività di depuratore.~~

**3. Tipologia e modalità **Categorie** di intervento**

- 3.1. ~~Gli interventi avranno carattere~~ **Sono ammesse le categorie** di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

- 3.2. Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le **relative** attrezzature potranno essere

realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e dei vincoli per esse istituiti previsti dal PRG; le normative da applicare saranno quelle specifiche di settore.

- 3.3. Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.
- 3.4. ~~Negli appositi capitoli delle aree funzionali di rispetto, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti.~~
- 3.5. L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.
- 3.6. La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

#### **4. Consistenza quantitativa Parametri e aspetti quantitativi**

##### **4.1. – Parametri**

##### **4.1.1. Ampliamento e completamento con i seguenti indici:**

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda:<br>Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi. | mq.---                                                  |
| <b>Ut:</b>  | indice di utilizzazione territoriale:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | mq./mq.                                                 |
| <b>Uf:</b>  | indice di utilizzazione fondiaria:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | mq./mq. 0,15                                            |
| <b>Rc:</b>  | rapporto di copertura:<br>(al netto delle aree da destinare a servizi)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20% o maggiore<br>per dimostrate<br>esigenze funzionali |
| <b>H:</b>   | altezza massima di edificazione:<br>(salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica)                                                                                                                                                                                                             | m. 7,50                                                 |
| <b>Np:</b>  | numero piani                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | n.---                                                   |

|            |                                                                                                                                             |                    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Df:</b> | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:<br><del>o ribaltamento fronte più alto</del>                  | m. 10,00           |
| <b>Dc:</b> | distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:                                                                       | m. 5,00            |
| <b>Ds:</b> | <del>distanze da strade: non inferiore a:</del><br><del>o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto</del> | <del>m. 5,00</del> |

## 5. Assetto qualitativo **Aspetti qualitativi**

- 5.1. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (~~P.E.O.P.~~ ~~o~~ ~~P.P.~~) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.
- 5.2. Per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:
- l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti.
  - la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
  - le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
  - la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
  - la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
  - gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

**Art. 30 - ~~Norme per aree funzionali ambientali: per interesse storico monumentale, per ambiti urbani e pedonali, per giardini e verde privato, per pregio paesistico e per ambiti naturalistici, per ambiti boscati~~ **Norme di carattere paesaggistico****

- ~~1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o comprensoriali.~~
- ~~2. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:~~

~~**FA.T:** di tutela per interesse storico monumentale~~

~~**FA.U:** per ambiti urbani e pedonali~~

~~**FA.G:** giardini e verde privato~~

~~**FA.B:** per ambiti boscati~~

**3. ~~Destinazione d'uso~~**

~~3.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:~~

- ~~• **FA.T:** residenza esistente; servizi di interesse comune; servizi per verde pubblico; attività di giardinaggio per parco~~
- ~~• **FA.U:** attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto~~
- ~~• **FA.G:** attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate.~~
- ~~• **FA.B:** attività agricola forestale che non modifichi lo stato dei luoghi~~

~~3.2. Sono considerate compatibili:~~

- ~~• **FA.T:** servizi per l'istruzione; attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali; attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato; residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia~~
- ~~• **FA.U:** servizi per verde pubblico; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa~~
- ~~• **FA.G:** attività esistenti.~~
- ~~• **FA.B:** servizi per verde pubblico; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa; residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati~~

~~3.3. Il P.R.G. individua in modo specifico le **Aree Boscate**, localizzate in riferimento a quanto risultante sulla carta "Zonizzazione Agroforestale - Sintesi", facente parte degli allegati tecnici del Piano, e uniformate in due categorie normative, riferite alla legislazione vigente:~~

- ~~• **FA.B:** aree boscate individuate agli effetti dell'art. 3 della L.R. 04/09 "Gestione e promozione economica della foreste", assoggettate alle prescrizioni di trasformazione di cui all'art. 19 L.R. 04/09.~~
- ~~— aree boscate assoggettate a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89:~~

~~territori coperti da foreste e da boschi in aree a vincolo idrogeologico, come definiti dall'art. 1 comma 2 della L.R. 45/89, per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo.~~

~~— aree boscate con vincolo paesaggistico, assoggettate alle procedure di cui al D. Lgs. 42/04. territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/01.~~

● ~~**FA.Bi:** per aree boscate di pregio inedificabili~~

~~3.3.1. Nelle aree normative funzionali ambientali FA.T, FA.G, ma anche in quelle agricole H o funzionali di rispetto FR, possono esserci sovrapposizioni di classificazioni di aree boscate FA.B.~~

~~—— In tali ambiti le limitazioni di aree boscate hanno carattere ed efficacia prevalente rispetto a quanto riportato nella normativa delle altre aree.~~

~~3.4. Il P.R.G. individua in modo specifico l'area e gli edifici di valore storico monumentale delle isole e del complesso architettonico della **Rocca Vitaliana**, come **FA.T**, in cui le destinazioni d'uso ammesse sono:~~

- ~~● per gli edifici: spazi per attività museali o destinati a manifestazioni culturali e mostre; servizi di ristoro destinati ai visitatori del museo; spazi di commercializzazione di prodotti connessi all'attività museale; servizi igienici; abitazione di custodia (con superficie utile netta massima di mq. 150); spazi per attività pubbliche di carattere sociale, culturale e amministrativo.~~
- ~~● per le aree libere: attrezzature di servizio e di supporto al trasporto per via d'acqua (moli, pontili, banchine, piazzali di attesa); spazi pedonali attrezzati e percorsi; aree verdi.~~

#### ~~4. Tipologia e modalità di intervento~~

~~4.1. Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale; ristrutturazione e demolizione escluso FA.T..~~

~~4.2. Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, possono essere oggetto di interventi, prescritti o autorizzati dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici, di restauro, risanamento conservativo e valorizzazione, subordinati anche al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.~~

~~4.3. Nelle aree FA.B è ammesso il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona, fatta~~

comunque salva l'idoneità geologica del sito.

- ~~— Nelle aree FA.B sono vietate in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.~~
- ~~— Nelle aree FA.B gli interventi ammessi, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono subordinati ai pareri di competenza in riferimento alla normativa:~~
  - ~~• D. Lgs. 42/04 - Soprintendenza~~
  - ~~• L.R. 45/89, per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923: Forestale~~

~~4.4. I manufatti di interesse storico e architettonico e le strutture viarie di valore documentario, quali cappelle o altre costruzioni vetuste, muri in pietra a secco, muri di contenimento, terrazzamenti, sentieri selciati, ecc., potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.~~

~~4.5. Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete. La costruzione di bassi fabbricati accessori è ammessa solo per deposito attrezzi agricoli, di cui al capitolo della Compatibilità Costruttiva, ma non rientranti nella superficie coperta.~~

~~4.6. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli.~~

~~4.7. Nelle aree boscate (FA.B), fatti salvi i divieti di cui all'art. 30 della L.R. 56/1977 e le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono in particolare ammessi gli interventi seguenti, precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04:~~

- ~~• le opere previste dal Piano Territoriale o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;~~
- ~~• le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, con larghezza massima della carreggiata (banchina e canaletta incluse) di m. 4, regolamentate e segnalate ai sensi delle norme vigenti; esse possono consentire lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, il transito dei mezzi antincendio, la fruibilità (non motorizzata) a~~

fini ricreativi;

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

~~4.8. In riferimento alle tavole allegate, parti integranti del P.R.G., riportanti la Zonizzazione Forestale delle aree urbane ed extra urbane, nelle aree a bosco delimitate ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., il limite del bosco ceduo (non quindi di alto fusto o avente le altre funzioni riportate nel citato art. 30 della L.R. 56/77) per le zone definite come alpeggi, delimitate in cartografia da un cerchio contrassegnato da una stella e dalla sigla HA, è da intendersi presente alla distanza di non meno di m. 25 rispetto al perimetro del fabbricato più esterno del nucleo frazionale o comunque dei fabbricati esistenti, purché gli stessi siano dotati di copertura e murature perimetrali. Di conseguenza, all'interno di tale perimetro le aree sia funzionali ambientali, sia agricole, sia rurali, sia pertinenti a nuclei frazionali di antica formazione, sono da considerarsi "non boscate".~~

~~4.9. Nelle aree di cui al presente articolo, oltre alle procedure derivanti da specifiche disposizioni legislative e/o normative conseguenti a vincoli esistenti, gli interventi sugli edifici e sulle aree ad essi pertinenti sono assoggettati al preventivo esame della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.~~

## **5. Consistenza quantitativa**

### **5.1. Parametri**

#### **5.1.1. Rigualificazione formale ed ambientale con i seguenti indici:**

|             |                                                                                                                 |            |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sul:</b> | superficie utile lorda:                                                                                         | esistente  |
| <b>Ut:</b>  | indice di utilizzazione territoriale:                                                                           | mq./mq.--- |
| <b>Uf:</b>  | indice di utilizzazione fondiaria:                                                                              | mq./mq.--- |
| <b>Re:</b>  | rapporto di copertura:                                                                                          | %---       |
| <b>H:</b>   | altezza massima di edificazione:                                                                                | esistente  |
| <b>Np:</b>  | numero piani:                                                                                                   | n.---      |
| <b>Df:</b>  | distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:<br>o ribaltamento fronte più alto | m. 10,00   |

- ~~Dc:~~ distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00
- ~~Ds:~~ distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

## **6. Assetto qualitativo**

- ~~6.1. Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui all'articolo per le aree di Centro Storico, in merito a: elementi tipologici e strutturali, coperture, facciate, serramenti e rivestimenti.~~
- ~~6.2. Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;~~
- ~~6.3. Nelle aree FA.T non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze analoghe.~~  
~~E' ammessa la costruzione di attrezzature ricreative e sportive quali piscine, campi per attività sportive, piazzali, ecc. senza volumi emergenti dal terreno.~~
- ~~6.4. Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.~~
- ~~6.5. Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.~~
- ~~6.6. Non sono consentite alterazioni consistenti della modellazione e del disegno delle aree a parco o a giardino, anche per l'inserimento di manufatti ed attrezzature non emergenti dal piano di campagna o sotterranee; non sono consentite alterazioni consistenti della morfologia e dell'altimetria del suolo per le aree di pregio paesistico.~~

1. Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del P.P.R. contenute nelle norme di attuazione all'art. 3 comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14 comma 11, all'art. 15 commi 9 e 10, all'art. 16 commi 11, 12 e 13, all'art. 18 commi 7 e 8, all'art. 23 commi 8 e 9, all'art. 26 comma 4, all'art. 33 commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39 comma 9 e all'art. 46 commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte prima parte all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" della scheda B059; in caso di contrasto con le previsioni e/o le norme di attuazione del P.R.G. dette prescrizioni normative del

P.P.R. sono da considerarsi prevalenti.

2. Ogni intervento ricadente all'interno dei perimetri individuati dal PPR per i beni paesaggistici, sia riferiti all'art. 142 che all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 dovrà essere conforme ai contenuti e alle prescrizioni del PPR (con particolare riferimento alle prescrizioni specifiche contenute nelle schede dei beni paesaggistici del catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte prima parte).
3. Il PRG individua un'area di tutela di interesse storico e monumentale corrispondente con le isole dei Castelli Borromei. I beni immobili situati in tale area possono essere oggetto esclusivamente di interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza aventi carattere di restauro, risanamento conservativo e valorizzazione.  
Sono ammesse, su parere favorevole della competente Soprintendenza, installazioni temporanee per eventi e manifestazioni.  
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle considerate coerenti e compatibili al precedente articolo 15.
4. Per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata alla preventiva autorizzazione ai sensi degli articoli 21 e 22 del suddetto decreto.
5. Il PRG individua le aree a giardini e parchi di valore paesaggistico. Le destinazioni d'uso ammesse per tali aree sono quelle relative all'indicazione grafica specifica riportata sulle tavole degli usi del suolo di PRG.  
Gli interventi edilizi devono tendere a recuperare i caratteri originari di edifici e manufatti e eliminare gli elementi e i volumi aggiuntivi incompatibili con essi.  
Gli interventi relativi agli edifici devono prevedere contestualmente la sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con pavimentazioni adeguate al contesto e la valorizzazione degli spazi verdi e dell'impianto vegetale.  
Per le alberature di pregio esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici e di documentata necessità, previa autorizzazione a norma, con impegno alla sostituzione delle alberature abbattute con essenze analoghe o definire all'interno di un progetto di risanamento dell'apparato vegetale o di restauro del giardino.  
Qualsiasi modificazione dell'impianto vegetale deve essere progettata tenendo conto delle Direttive riportate nell'art. 26 delle NTA del PPR.  
Non sono consentite alterazioni consistenti della modellazione e del disegno delle aree a parco o a giardino, anche in occasione dell'inserimento di manufatti ed attrezzature non emergenti dal piano di campagna o sotterranee. Comunque, dove necessarie, le modifiche alla morfologia del suolo devono essere accompagnate da adeguati interventi di mitigazione.  
Gli spazi verdi privati da realizzare in funzione di mitigazione degli interventi devono essere orientati secondo i seguenti criteri:
  - limitare l'impermeabilizzazione del suolo al fine di favorire il deflusso delle acque meteoriche;
  - utilizzare alberi e arbusti utili alla presenza di avifauna;
  - controllare l'utilizzo di specie alloctone in grado di riprodursi.
6. La posa di pannelli fotovoltaici e/o idraulici sulle coperture deve essere guidata

da proposte coerenti con le caratteristiche compositive, cromatiche e materiche delle stesse.

7. In caso di interventi che interessino direttamente il sistema idrografico (corsi d'acqua e fasce ripariali) dovranno essere individuati gli interventi di mitigazione funzionali alla tutela della vegetazione; le opere di mitigazione potranno assumere valore di compensazione ambientale se oggetto di impegno unilaterale o convenzionamento.  
Per interventi relativi al reticolo idrografico sono da privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica.
8. Gli interventi ammessi su aree individuate come territori contermini ai laghi devono definire per mezzo di specifiche e documentate analisi la presenza di aree di valore naturalistico e/o paesaggistico e prevedere in sede di progettazione di interventi le scelte per la loro conseguente preservazione e/o valorizzazione.
9. Per le aree classificate quali "aree per l'insediamento di attività turistiche di tipo extralberghiero" (TC art. 26), rientranti nella fascia di territorio contermini al lago, i progetti di intervento di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato e dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano indicati gli accorgimenti utilizzati per la mitigazione dell'impatto visivo di edifici ed infrastrutture previste, in particolare dal lago e siano individuate le componenti paesaggistiche presenti e le forme di loro tutela e valorizzazione.  
In particolare per campeggi e villaggi turistici dovrà essere previsto un indice minimo di piantumazione pari ad un albero di tipo compatibile con l'ambiente ed il paesaggio locale ogni 50 m<sup>2</sup> di area utilizzata per le strutture ricettive, le piazzole di campeggio e le costruzioni accessorie e di servizio.  
Per le aree perilacuali, 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;
  - le parti in rilevato, oggetto di riquotatura, dovranno assumere una morfologia compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dell'area;
  - 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, pannelli 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 aperti al pubblico;
  - 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.

10. Per le aree a bosco gli interventi ammessi su edifici e manufatti devono utilizzare accorgimenti idonei a mitigare l’impatto visivo e a conservare valori storico-culturali e percettivi.

11. Per costruzioni e manufatti appartenenti all’edilizia di origine rurale ricadenti nel territorio extraurbano e nelle aree boscate, valgono le seguenti disposizioni:

- il recupero e il riuso degli edifici devono avvenire con riferimento a morfologie, tipologie, dimensioni (rapporto tra altezza, lunghezza e larghezza) e materiali costruttivi tradizionali e tipici del contesto;
- in particolare la morfologia generale dell’edificio dovrà essere coerente agli esempi qualificanti del contesto soprattutto per quanto concerne la pendenza delle falde di copertura ed il rapporto tra le dimensioni di lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà risultare omogeneo agli edifici nei quali siano riconoscibili le tipologie di carattere rurale tradizionale;
- le scelte relative ai progetti preordinati agli interventi sugli edifici di origine rurale dovranno essere motivate in base all’analisi e all’integrazione dei seguenti aspetti:
  - localizzazione e orientamento della costruzione;
  - individuazione di componenti da conservare e/o ripristinare;
  - riferimenti architettonici (morfologia, tipologia, composizione, rapporti tridimensionali);
  - documentazione storica degli elementi edilizi da conservare o riprodurre;
  - individuazione di parti compromesse o incongrue da ripristinare e/o ricomporre.

12. Per gli interventi di cambio d’uso delle aree boscate da autorizzare (trasformazioni) vanno applicate le compensazioni di cui all’art. 19 della L.R. 4/2009 e s.m.i.

13. Gli interventi da realizzarsi nei NAF devono in ogni caso essere ricondotti alle indicazioni previste dalle direttive contenute all’interno dell’art. 24 delle NdA del PPR.

**Art. 31 - ~~Norme per le aree funzionali di rispetto: per sponde torrenti, rii e sorgenti, per sponde lago, per viabilità, per ambiti cimiteriali e usi civici, per elettrodotti, gasdotti e depuratori~~ Fasce e zone di rispetto e vincoli di natura legale**

- ~~1. Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituite dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti vincolati.~~
- ~~2. In particolare, le aree funzionali di rispetto si distinguono in:  
**FR.T:** per sponde torrenti, rii e sorgenti  
**FR.L:** per sponde lago  
**FR.V:** per viabilità  
**FR.C:** per ambiti cimiteriali e usi civici  
**FR.E:** per elettrodotti, gasdotti e depuratori~~
- ~~3. Le delimitazioni del presente articolo valgono per le aree di rispetto come minime, anche se non riportate in cartografia; in particolar modo per quanto riguarda la fascia dei territori contermini al lago, ai torrenti e ai corsi d'acqua, le delimitazioni riportate in cartografia devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di richiesta di permesso di costruire.  
Nel caso di prescrizioni specifiche diverse, oltre al minimo, vale quanto indicato nelle Tavole di P.R.G. con apposita linea tratteggiata.~~

**~~A. Aree assoggettate alla disciplina della Decreto Legislativo n. 42/04.~~**

~~Le fasce di profondità di m. 300 dalle sponde del lago e m. 150 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775, nonché le aree coperte da boschi, sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/04.  
La delimitazione dei vincoli sulle tavole di P.R.G. ha valore indicativo; ogni atto di permesso dovrà prevedere la verifica della sussistenza di tali vincoli.~~

**~~T. Sponde dei torrenti, rii e sorgenti FR.T~~**

- ~~T.1 Per i corsi d'acqua, nel combinato disposto di:~~
- ~~• R.D. 25.7.1904 n. 523, per quelli aventi sedime demaniale e per le acque pubbliche, anche all'interno dei centri abitati;~~
  - ~~• L.R. 56/77, art. 29, nei territori compresi nelle Comunità Montane sono fissate fasce di rispetto, graficamente precisate nelle planimetrie delle Tavole Geologiche, con l'integrazione della "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", così individuate:~~
- ~~T.1.1.: m. 15 dal limite del demanio o dalla linea di sponda dell'alveo attivo:~~
- ~~• torrente CANNOBINO, rio VALMARA, rio DELLE GANNE, rio DURALA, rio CAVAGLIO, rio GERIA, rii zona CUSERINA, rii presso Campeggio VALLE ROMANTICA.~~

~~T.1.2.: m. 10, dal limite del demanio o dalla linea di sponda dell'alveo attivo, la cui riduzione rispetto al minimo imposto dalla legge per i corsi d'acqua nei territori di Comunità Montane (m. 15) è giustificata da assenza di eventi storici documentati, dalle ridotte dimensioni dei rispettivi bacini orografici e dai caratteri geomorfologici:~~

- ~~• per tutti i restanti corsi d'acqua non prima citati.~~

~~T.1.3. Eventuali modifiche alle fasce di rispetto potranno essere condotte ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.R.G. n.14/LAP/PET dell'08/10/1998 e s.m.i. Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, disciplina integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza.~~

~~T.2. - Pozzi e Sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide:~~

- ~~• m. 200 da all'interno di cui viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6. e salvo diverse indicazioni cartografiche derivate da definizioni geologiche approvate.~~

## **L. Sponde del lago FR.L**

~~L.1 Anche se non rappresentata sulle tavole di piano, è da intendersi individuata nelle zone agricole, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77, una fascia di rispetto della profondità pari a m. 200.~~

~~L.2 Nelle zone destinate ad usi connessi alle attività del tempo libero lungo le sponde lacuali, sono ammessi:~~

- ~~• attrezzature ed impianti per la pratica sportiva, per la ricreazione all'aperto e la balneazione, chioschi per bar, per l'assistenza alle imbarcazioni, quali moli, pontili, scivoli di alaggio~~
- ~~• trattamenti di superficie necessari per la realizzazione di spiagge, superfici arboree, viali e strade di servizio, percorsi, manufatti per la sistemazione e la stabilità del suolo, aree attrezzate per la sosta degli utenti.~~

## **V. Viabilità FR.V**

~~V.1 Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:~~

- ~~• m. 30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (**Tipo C** ex art.2 D.L.285/92)~~
- ~~• **m. 20** per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (**Tipo F** ad eccezione delle strade vicinali ex art.3 c.1 n. 52 D.L.285/92)~~
- ~~• **m:10** per le rimanenti strade (**Tipo F** ex art. 26 c. 2 lett. e D.P.R. 495/92).~~

~~V.2 Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni~~

e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

- V.3. ~~Le distanze dalle strade possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente ove le condizioni orografiche presentino un dislivello verticale superiore a m. 3,00, se all'interno degli abitati.~~

### **C. Cimiteri e Usi Civici FR.C**

- C.1 ~~Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente asseto di abitati o edifici, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le distanze minime di:~~

~~-m. 150 dai cimiteri o come indicato nella cartografia di Piano.~~

~~Eventuali procedure di riduzione del vincolo, una volta ottenute le autorizzazioni previste dalle vigenti normative, potranno dare luogo ad un ridimensionamento della relativa fascia, con adeguamento di P.R.G.~~

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

- C.2 ~~Per quanto riguarda le aree gravate da usi civici, le tavole grafiche potranno essere oggetto di futura integrazione, a seguito di completamento di procedure di accertamento, senza che ciò determini variante dello strumento urbanistico.~~

- C.3 ~~Nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo quali chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche per servizi igienici, pubblici o di uso pubblico mediante convenzione; è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree. Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione.~~

### **E. Elettrodotti, Gasdotti e Depuratori FR.E**

- E.1 ~~La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV — punto 1.2 — della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977.~~

~~In tale ambito, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati tutti gli interventi che determinino l'aumento di carico antropico. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.~~

~~Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.~~

- E.2. ~~In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, (D.P.C.M. 23.4.92) le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, fatte salve diverse prescrizioni di leggi di settore, dovranno rispettare le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.~~

- E.3. ~~Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nulla-osta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.~~

#### **4. ~~Destinazione d'uso~~**

- ~~4.1 Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti: attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità~~
- ~~4.2 Sono considerate compatibili: servizi pubblici a verde; parcheggi pubblici; residenza esistente.~~

#### **5. ~~Tipologia e modalità di intervento~~**

- ~~5.1 Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento e demolizione. secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77;~~
- ~~5.2 Nelle aree funzionali di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.~~
- ~~5.3 Le fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale in aree funzionali di rispetto devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree agricole tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate senza preclusione alla visibilità. E' ammessa l'utilizzazione con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.~~
- ~~5.4 Entro le fasce di arretramento stradale in aree funzionali di rispetto sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi, subordinati alla specifica normativa di settore (art.2, commi 1 e 2, della L.R. 14/04 e D.G.R. n. 35-9132/2008).~~
- ~~5.5 Nel caso di rifacimento parziale, completamento e sostituzione di recinzioni esistenti o di costruzione di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è ammesso il mantenimento dell'allineamento.~~

#### **6. ~~Consistenza quantitativa~~**

- ~~6.1 Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, delle superfici utili ove già esisteva tale destinazione o anche adibite a locali accessori, con l'esclusione di quelle in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77.~~

~~Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni dei locali accessori. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.~~

- ~~— Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; non e'~~

~~consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.~~

~~In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.~~

~~6.2 I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.~~

~~6.3 Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.~~

## **~~7. Assetto qualitativo~~**

~~7.1 Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono consentite soltanto:~~

- ~~• opere al servizio della strada e parcheggi scoperti~~
- ~~• impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio~~
- ~~• attrezzature dei vari servizi d'urbanizzazione~~
- ~~• impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.~~

~~7.2 Nella fascia di rispetto delle sponde del lago, per l'attuazione dei progetti dovranno essere documentati gli elementi e le componenti di pregio ambientale e paesaggistico (morfologia dell'area, vegetazione, manufatti esistenti, esposizione e punti di percezione visiva del paesaggio circostante), e messe in atto idonee precauzioni per un adeguato occultamento dal lago e/o inserimento nel paesaggio. Nel corso degli interventi dovranno essere eliminati i caratteri impropri o di degrado preesistenti sulle aree. 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 pubblici.~~

~~7.3 Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.~~

1. In generale, se non esplicitamente escluso da norme o leggi, le aree ricadenti parzialmente all'interno di perimetrazioni di vincoli "non aedificandi" non perdono la possibilità di generare diritti edificatori discendenti dalle classificazioni funzionali di P.R.G.; gli interventi di edificazione dovranno tuttavia essere messi in atto nelle parti di area, con destinazione d'uso urbanistica omogenea e continua, esterne ai perimetri di applicazione del vincolo nello stesso lotto e in zona omogenea.

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

#### **A. Nastri e incroci stradali:**

3. Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione gli interventi relativi a edifici e manufatti rientranti nella fascia di sono disciplinati dall'art. 32 seguente.
4. La realizzazione entro la fascia di rispetto stradale di distributori di carburante (con le relative attrezzature) è consentita purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a m. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00; vale quanto prescritto dall'art. 27 comma 3 della L.R. 56/1977.
5. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade non di competenza comunale occorre presentare al Comune, per l'ottenimento del titolo abilitativo per gli eventuali interventi ammessi, la copia del nulla osta per la loro formazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada.

#### **B. Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto e impianti di depurazione**

6. Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di rispetto di m. 200 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 m. 10 misurato dal punto di captazione.
7. Nelle aree comprese entro il perimetro della zona di rispetto, potranno essere autorizzate le opere elencate al punto 2 dell'art. 6 del D.P.R. 236/88; a seguito della ridelimitazione di tale zona di rispetto, da effettuare ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti, troverà applicazione il perimetro ridefinito e approvato con tali procedure; pertanto l'attuazione delle previsioni di piano le cui superfici ricadono nelle zona di rispetto è subordinata alla congruità con quanto previsto dalle specifiche disposizioni regionali vigenti.
8. Nelle fasce di rispetto di impianti di depurazione, per una profondità di m. 100, non sono ammessi interventi di ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione di edifici, salvo per le costruzioni connesse agli impianti stessi.

#### **C. Vincolo idrogeologico**

9. Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.02.1933 sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e ai disposti della L.R. 45/1989.

#### **D. Aree cimiteriali:**

10. 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 e dalla legge 199 del 30.12.2025, art. 1 comma 911. Ai sensi dell'art. 27 comma 6 della L.R. 56/1977 e s.m.i. è fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 m. dal perimetro dell'impianto cimiteriale. Ai sensi dell'art. 27 commi 6 bis e ter della L.R. 56/1977 e s.m.i. Il Consiglio Comunale, a seguito di parere favorevole dell'ASL competente, può approvare riduzioni della fascia di rispetto. ~~All'interno della zona di rispetto sono consentiti gli interventi indicati all'art. 27, comma 6 quater della L.R. 56/1977. Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastruttura, parchi, giardini, parcheggi pubblici e di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.~~
11. Sulle tavole di P.R.G. sono rappresentate le perimetrazioni della fascia di rispetto di 50 e di 200 m. dai perimetri cimiteriali (elaborati TD.7a / b / c).
12. Ai fini dell'attivazione delle procedure previste dalle modifiche apportate all'art. 338 – comma 7 del R.D. 24/07/1934 n. 1265 con legge 199 del 30.12.2025 le richieste del rilascio di titoli abilitativi edilizi ricadenti entro la fascia di 200 m. dovranno essere corredate da rilievo strumentale delle distanze e da dimostrazione dell'esistenza delle condizioni necessarie per l'applicazione di eventuali deroghe.

#### **E. Fascia di rispetto delle linee degli elettrodotti e protezione da campi elettromagnetici ed elettromagnetici**

13. Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (Dpcm 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 19/2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici") nonché tutte le eventuali successive disposizioni di aggiornamento e modifica.
14. Per l'installazione degli impianti radio elettrici e la protezione dall'esposizione dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia che fanno capo alla legge 36/2001, al D.Lgs. 259/2003, alla L.R. 19/2004 e sue delibere attuative e a eventuali successive disposizioni di aggiornamento e modifica.

#### **F. Terreni gravati da usi civici**

15. Per i terreni gravati da usi civici non sono ammesse modifiche delle destinazioni d'uso se non a seguito dell'applicazione delle procedure previste dalle normative vigenti, concernenti l'obbligo di sdemanializzazione e il rilascio di titolo abilitativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

#### **G. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:**

16. Per i corsi d'acqua la fascia di cui all'art. 29 della L.R. 56/1977 è stata graficamente rappresentata sulle planimetrie del P.R.G. Poiché essa può essere soggetta a mutare, in conseguenza delle possibili modificazioni dell'alveo, nel corso del tempo, in sede di richieste di titolo abilitativo potrà essere presentata la documentazione tecnica relativa all'applicazione dell'art. 29 della L.R. 56/1977, con indicazione della reale posizione del corso d'acqua.

## **Art. 32 - Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze strade e le infrastrutture per la mobilità**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie, rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della dimensione degli edifici serviti, nonché dalle infrastrutture per la circolazione e dai distributori di carburante con le relative attrezzature.
2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato secondo la classificazione in tipi di cui al D.L. n. 285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n. 360/93.
3. Le aree funzionali di alla viabilità si distinguono in:
  - Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (**Tipo C**) strade extraurbane secondarie, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.  
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade statali e provinciali:
    - **SS 34**
    - **tracciato SS 34 in variante**
  - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (**Tipo F**) strade locali, urbane o extraurbane.  
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada provinciale:
    - **tracciato strada della Valle Cannobina.**
  - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (**Tipo F Tipo E**) strade locali, urbane o extraurbane; strade urbane di quartiere.  
E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate e alle:
    - **strade secondarie di accesso agli insediamenti**
  - Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (**Tipo E**) strade urbane di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.
    - **strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare**

### **4. Destinazione d'uso**

- 4.1 Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.
- 4.2 Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di

urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.

- 4.3 A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per **ciglio stradale** si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"
- 4.4 A norma del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", per **confine stradale** si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".
- 4.5 In riferimento al D.P.R. n. 147/93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade sono definite come distanza dal **confine stradale**.

## 5. Categorie di intervento

- 5.1 Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, completamento, nuova costruzione.
- 5.2 Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.
- 5.3 E' consentita, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle strade stesse.
- 5.4 Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti.  
In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione. Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m. 6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00.  
Le aree per impianti di distribuzione del carburante sono ammesse a condizione che risultino intervallate per un tratto di strada non inferiore a km. 2,5, tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a m. 150 da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.  
Le aree a servizio del distributore dovranno altresì essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00 e l'accesso dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.

Il permesso di costruire è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77.

## 6. Parametri e aspetti quantitativi

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica composta dal sedime destinato al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o dalla pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento dai confini stradali esistenti e in progetto, dall'edificazione o da muri di cinta.

### 6.1 Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (Tipo C)

- SS 34 tracciato SS 34 in variante (S1 S2)** (non inferiori a)
- larghezza della carreggiata: m. 10,50
  - corsie: n. 2
  - larghezza della banchina o del marciapiede: 2x m. 1,50
  - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: m. 10,00  
fuori centri abitati: ..... m. 30,00
  - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: m. 1,50  
fuori centri abitati: m. 3,00

All'interno dei centri urbani le distanze sopra indicate possono essere ridotte in caso di mantenimento di allineamenti preesistenti.

### ~~6.2 Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F)~~

- ~~**tracciato strada della Valle Cannobina (S3)** (non inferiori a)~~
- ~~• larghezza della carreggiata: m. 6,50~~
  - ~~• corsie: n. 2~~
  - ~~• larghezza della banchina o del marciapiede: 2x m. 1,50~~
  - ~~• distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: m. 10,00  
fuori centri abitati: ..... m. 30,00~~
  - ~~• distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: m. 1,50  
fuori centri abitati: m. 3,00~~

### 6.3 Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F Tipo E)

- strade secondarie di accesso agli insediamenti (S4)** (non inferiori a)
- larghezza della carreggiata: m. 5,50
  - corsie: n. 2
  - larghezza della banchina o del marciapiede: 1x m. 1,50
  - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: m. 5,00  
fuori centri abitati: ..... m. 10,00
  - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: m. 1,50  
fuori centri abitati: m. 3,00

### 6.4 Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti (Tipo E)

- strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare (S5)** (non inferiori a)
- larghezza della carreggiata: m. 3,00
  - corsie: n. 1

- larghezza della banchina o del marciapiede: 2x m. 1,50
- distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: m. 5,00  
fuori centri abitati: ..... m. 10,00
- distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: m. 1,50  
fuori centri abitati: m. 3,00

#### 6.5 Sedi viarie vicinali e sentieri non carrabili

- nessuna distanza nei centri abitati e fuori centri abitati per gli edifici, i fabbricati accessori e per le recinzioni e muri di contenimento

#### 6.6 Ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi.

#### 6.7 Per edifici esistenti nelle fasce di rispetto nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale. Analogamente gli interventi di ampliamento, ristrutturazione potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

### 7. Aspetti qualitativi

#### 7.1 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 teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

#### 7.2 Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulle strade esistenti dovranno obbligatoriamente prevedere tali percorsi.

#### 7.3 La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.) e all'esondazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

#### 7.4 Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione

per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.

- 7.5 I parcheggi localizzati a filo strade devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.
- 7.6 Per la viabilità storica individuata dal PPR è fatto obbligo, in caso di modificazioni dimensionali e/o di tracciato dell'infrastruttura, di valutare le modalità di conservazione di elementi e manufatti che costituiscono memoria storica, devozionale, di caratterizzazione tecnologica e costruttiva, purché siano garantite le condizioni di sicurezza per gli utenti. I progetti di intervento dovranno essere orientati alla valorizzazione della panoramicità. Gli interventi sulla SS 34 eccedenti la manutenzione devono essere preceduti da uno studio di inserimento paesaggistico delle opere.

## **Art. 33 — Piano di monitoraggio**

### **ARTICOLO SOPPRESSO**

1. ~~Al fine di valutare le ricadute del Piano sulla percezione del paesaggio e sul consumo del suolo si ricorre all'utilizzo dei seguenti indicatori:~~

- ~~— per quanto riguarda il tema della percezione del paesaggio è necessario individuare, nella fase di attuazione del Piano, alcuni punti di osservazione particolarmente significativi, sia in termini di valore (presenza di elementi peculiari, complessità della scena paesaggistica, ampiezza e profondità del campo visivo, intervisibilità, ...), sia di vulnerabilità visiva. Il monitoraggio dovrà avvalersi di rilievi fotografici realizzati da tali punti di osservazione e dovrà essere ripetuto in tempi successivi, sulla base di un cronoprogramma definito, al fine di controllare, attraverso un confronto visivo, l'effettiva riconoscibilità dei luoghi;~~
- ~~— gli indicatori funzionali al monitoraggio del consumo di suolo, come di seguito indicati, dovranno integrare il Piano di Monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale del Piano, al fine di monitorare in maniera univoca il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, nonché la dispersione dell'edificato.~~

| <b><i>Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata</i></b> |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><math>CSU = (Su/Str) \times 100</math></b>                      | Su = Superficie urbanizzata (HA)<br>Str = Superficie territoriale di riferimento (HA)                                                                        |
| Descrizione                                                        | Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100 |
| Unità di misura                                                    | Percentuale                                                                                                                                                  |
| Commento                                                           | Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio.                                                        |

| <b><i>Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata</i></b> |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><math>CSI = (Si/Str) \times 100</math></b>                           | Si = Superficie infrastrutturata (HA)<br>Str = Superficie territoriale di riferimento (HA)                                                                             |
| Descrizione                                                             | Consumo dovuto alla superficie infrastrutturata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100 |
| Unità di misura                                                         | Percentuale                                                                                                                                                            |
| Commento                                                                | Consente di valutare l'area consumata da parte delle infrastrutture all'interno di un dato territorio                                                                  |

| <b><i>Indice di dispersione dell'urbanizzato</i></b>  |                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><math>DSP = [(Sud + Sur)/Su] \times 100</math></b> | Sud = Superficie urbanizzata discontinua(mq.) Sur = Superficie urbanizzata rada (mq.)<br>Su = Superficie urbanizzata totale (mq.)                                           |
| Descrizione                                           | Rapporto tra la Superficie urbanizzata discontinua sommata alla Superficie urbanizzata rada e la Superficie urbanizzata totale nella superficie territoriale di riferimento |
| Unità di misura                                       | Percentuale                                                                                                                                                                 |
| Commento                                              | Consente di valutare la dispersione dell'urbanizzato relativamente alla densità dell'urbanizzato.                                                                           |

**ALLEGATO:**  
**NTA / art. 8 – Norme geologico-tecniche**

## *SOMMARIO*

|                 |                                                              |           |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Art. 1.</b>  | <b>PREMESSA E NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>             | <b>2</b>  |
| <b>Art. 2.</b>  | <b>CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.....</b> | <b>3</b>  |
| <b>Art. 2.1</b> | <b>Classe I.....</b>                                         | <b>3</b>  |
| <b>Art. 2.2</b> | <b>Classe II.....</b>                                        | <b>3</b>  |
| <b>Art. 2.3</b> | <b>Classe IIIA .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>Art. 2.4</b> | <b>Classe IIIB .....</b>                                     | <b>9</b>  |
| Art. 2.4.1      | Aree ascritte alla classe IIIB2 .....                        | 14        |
| Art. 2.4.2      | Aree ascritte alla classe IIIB2 Lago.....                    | 15        |
| Art. 2.4.3      | Aree ascritte alla classe IIIB3 .....                        | 17        |
| Art. 2.4.4      | Aree ascritte alla classe IIIB4 .....                        | 18        |
| <b>Art. 3.</b>  | <b>PRESCRIZIONI GENERALI .....</b>                           | <b>20</b> |
| <b>Art. 4.</b>  | <b>MECCANISMO ATTUATIVO DELLE OPERE DI RIASSETTO .....</b>   | <b>26</b> |

## **Art. 1. PREMESSA E NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

I contenuti del presente elaborato devono essere recepiti pienamente all'interno delle Norme di Attuazione di P.R.G.C..

Nelle pagine che seguono vengono proposte le norme, di carattere geologico, geomorfologico, idrogeologico ed idraulico, relative al territorio comunale.

La normativa geologica, redatta in base dallo status geologico geomorfologico, geotecnico e idrogeologico del territorio comunale, è stata sviluppata ai sensi delle seguenti leggi e norme, che rappresentano anche il quadro normativo di riferimento:

- Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996, n° 7/LAP
- Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.R.G. 8 maggio 1996 n° 7/LAP
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 18 luglio 1989, n° 16/URE
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 6 luglio 1999, n° 8 PET
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2555 del 9 dicembre 2015
- Legge Regionale 31 maggio 2022, n° 7 e s.m.i.

Ogni costruzione è soggetta alle norme del Decreto Ministero LL.PP. 17 gennaio 2018 *“Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»*” e della Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP. *“Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018”*.

## **Art. 2. CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi della Circolare PGR 7/LAP/1996, il territorio comunale è suddiviso in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica rappresentate graficamente nelle tavole 9a/b (scala 1:5.000) "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*" e normate dal presente testo.

Sono fatte salve le limitazioni all'attività di trasformazione prevista dall'art. 9 delle NTA del PAI.

L'utilizzazione ai fini urbanistici di queste aree è condizionata all'accertamento della compatibilità dell'opera/utilizzazione urbanistica in progetto, secondo le specifiche indicazioni di seguito riportate.

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

**Ogni nuova opera, a prescindere dalla classe di idoneità a cui è ascritta l'area di intervento, è soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 17.01.2018 "*Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»*".**

### **Art. 2.1 CLASSE I**

*«Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche».*

Si tratta di aree localizzate su terrazzi morfologici di origine glaciale o fluvioglaciale in cui non sono stati evidenziati particolari pericoli e non sono presenti condizioni geotecniche penalizzanti.

L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi dalla verifica delle condizioni del suolo, della stabilità dell'area e della possibile presenza di falda freatica.

### **Art. 2.2 CLASSE II**

*«Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante».*

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

Nella Classe II sono raggruppati settori di territorio caratterizzati da differenti condizioni di pericolosità medio/moderata:

- a. aree poste su versanti caratterizzati sia da acclività media con modesta propensione al dissesto e possibile presenza locale di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, sia da acclività medio-elevata, con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabile in massa, ma con locali disarticolazioni superficiali (ad esempio nel settore compreso tra le località I Ronchi e Gerbia);
- b. aree poste alla base di versanti anche terrazzati, in vicinanza di impluvi effimeri, dove a causa

di piogge intense e prolungate si determinano difficoltà di drenaggio con possibile formazione di zone di ristagno in aree depresse;

- c. aree in cui siano stati individuati modesti fattori di rischio connessi all'attività idraulica dei corsi d'acqua (inondazioni a bassa energia dell'altezza di qualche decimetro; aree caratterizzate da difficoltà di drenaggio, a volte debolmente depresse, con possibili ristagni d'acqua, anche per scarsa permeabilità dei depositi superficiali);
- d. aree ascritte al settore caratterizzato da probabilità di alluvione scarsa ( $Tr=500$  anni) delle Aree Costiere Lacuali del PGRA (rif. *Carta geomorfologica e dei dissesti* Tavole 3a e 3b);
- e. aree subpianeggianti, poste in destra idrografica del torrente Cannobino alla base del secondo ordine di terrazzi ed ubicate a monte del ponte della S.S. 34, formate da terreni a granulometria prevalentemente grossolana, spesso ricoperti da limitati livelli di terreni di riporto, e limitate a monte dalla scarpata stabilizzata del terrazzo sovrastante insommergibile, talvolta con falda freatica superficiale e/o difficoltà di drenaggio in locali aree depresse.

Alcune aree possono essere condizionate da più fattori concomitanti.

L'utilizzazione di queste aree è condizionata, oltre a quanto previsto dal D.M. 17.01.2018, all'accertamento della compatibilità dell'opera o utilizzazione in progetto.

La "Relazione geologica" e la "Relazione geotecnica", dovranno pertanto approfondire le problematiche che caratterizzano ogni area e contenere un riferimento esplicito alla compatibilità dell'intervento con la situazione geomorfologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica relativa all'area di prevista trasformazione e del suo intorno significativo, prescrivendo le eventuali opere di sistemazione da realizzarsi contestualmente all'opera edificatoria.

La campagna di indagini dovrà essere definita dal geologo incaricato in funzione delle problematiche da analizzare, della tipologia e delle dimensioni dell'intervento da realizzare.

La relazione geologica e la relazione geotecnica dovranno analizzare la stabilità delle aree sia in fase di cantiere che ad intervento realizzato.

In particolare:

- per le aree relative al punto a. le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento nelle condizioni più gravose, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., nonché la definizione delle eventuali opere di difesa attiva e passiva che si rendessero necessarie al fine dell'eliminazione della pericolosità individuata;
- per le aree relative al punto b. dovranno essere attentamente analizzata la regimazione e lo smaltimento delle acque superficiali;
- per le aree relative al punto c. dovrà essere individuata la quota più opportuna per il piano di imposta dei locali abitabili adottando le soluzioni tecniche atte ad impedire infiltrazioni. Il primo piano di calpestio dell'edificio dovrà essere impostato ad un'altezza non inferiore a +0,5 m dal piano viario limitrofo al lotto in esame. In prossimità di corsi d'acqua si dovranno individuare

eventuali interventi (regimazione e/o arginatura e/o adeguamento degli attraversamenti) necessari a garantire lo smaltimento delle portate di massima piena, calcolate sulla base di precipitazioni critiche con riferimento a tempi di ritorno di norma fissati in 100 anni, comprensive di eventuale trasporto solido;

- nelle aree relative al punto e, la relazione geologica dovrà precisare lo schema della circolazione idrica sotterranea e superficiale, sia relativamente alle acque incanalate, anche in periodi di allagamento, sia a quelle meteoriche eventualmente non smaltite nel sottosuolo. Non sono ammessi piani residenziali e non, costruzioni accessorie e strutture tecniche, ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo e comunque non inferiore a 198 m s.l.m. È ammessa deroga a tale quota solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali: in questo caso l'opera dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni. Non sono ammessi piani interrati mentre è ammessa la riquotatura del terreno per raggiungere le quote di sicurezza. I progetti devono esplicitare le condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento con tempi di ritorno superiori e gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento;
- per le aree relative ai punti b, c e d, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati. In ogni caso gli stessi non potranno essere utilizzati ai fini abitativi.

Per tutte le aree dovrà essere prestata particolare attenzione al collettamento ed alla regimazione delle acque, in modo tale da evitare la formazione di zone di ristagno o fenomeni di erosione concentrata.

### **Art. 2.3 CLASSE IIIA**

*«Porzioni di territorio **inedificate** che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana Fa, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere di interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e le relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito a quanto già definito dalle norme del PRG».*

La classe IIIA comprende:

- 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 energia elevata o molto elevata.
- Le fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa di tipo naturale e, in particolare:
  - versanti in frana;
  - 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.
- Le aree litorali di pertinenza del Lago Maggiore allagabili a bassa o nulla energia per lento innalzamento del livello lacustre con elevati battenti d'acqua.

Per queste aree si precisa quanto segue:

- a) le aree inedificate incluse in classe IIIA sono da considerarsi inidonee a nuovi insediamenti;
- b) l'edificato sparso, sia isolato che in nuclei, ricadente nelle aree perimetrate in classe IIIA ma non distinto nella cartografia di sintesi, è ricondotto ai casi previsti ai punti 6.2 e 6.3 della N.T.E./99 operando come segue;
  - ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, sarà possibile consentire la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione;
  - le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono condizionati, a livello di singolo titolo abilitativo, all'esecuzione di studi di compatibilità che dovranno:
    - dettagliare le condizioni locali di pericolosità e di rischio,
    - individuare gli accorgimenti tecnici e/o le opere di riassetto e/o gli interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio,
    - predisporre specifiche indagini al fine di definire il modello geologico, geotecnico e sismico dell'area,
    - redigere, al termine dell'esecuzione di tali interventi, una relazione finale che certifichi l'avvenuta riduzione del rischio;
  - è previsto un cambio di destinazione d'uso seguendo la medesima procedura decritta al punto precedente, in conformità a quanto previsto dall'art. 2 bis della L.R. 16/2018, con le limitazioni stabilite dall'art. 11 della medesima legge;
- c) edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione agricola, laddove non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, potranno essere ammessi qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, previo accertamento di fattibilità con opportune indagini geologiche e geognostiche di dettaglio;
- d) le aree di cui alle lettere b) e c) dovranno essere inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale come indicato nella N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP;
- e) restano esclusi da questa norma gli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, quali a

titolo esemplificativo, le zone di frana attiva, di esondazione con pericolosità elevata o molto elevata, i conoidi attivi;

f) nelle aree ascritte alla classe IIIA, fatte salve eventuali norme più restrittive con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904, 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:

1. le opere previste dal Piano Territoriale;
2. le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
3. le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
4. l'eliminazione della copertura dei corsi d'acqua;
5. l'aumento della sezione idraulica delle tombinature, qualora non sia possibile la loro eliminazione;
6. gli attraversamenti dei corsi d'acqua e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, delle zone agricole e di quelle residenziali e produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
7. le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
8. i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
9. le attività estrattive autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
10. le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del PAI; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;
11. l'ampliamento di edifici ascritti alla classe IIIB limitatamente agli adeguamenti igienico-funzionali per una superficie massima pari a 30 mq;
12. la realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) pertinenziali ad edifici esistenti e ricovero attrezzi in aree agricole o a verde, con esclusione delle aree in dissesto attivo (Ee, Eb, Fa, Fq, Ca) e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI e se non diversamente localizzabili all'interno della proprietà;
13. la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

14. l'esecuzione di parcheggi pubblici a raso, a condizione che siano supportati studi ed analisi che verifichino eventuali opere da realizzare per la mitigazione della pericolosità.

In particolare, per i parcheggi da realizzarsi in prossimità di corsi d'acqua, dovrà essere sviluppato uno specifico studio idraulico di dettaglio (Tempo di ritorno di riferimento pari a 100 anni) che verifichi il rischio di possibili fenomeni esondativi o processi erosivi che possano interessare l'area, identificando, ove necessario, le soluzioni da adottare per garantire la messa in sicurezza dell'area;

g) Ai sensi della D.G.R. n. 18-2555 del 09/12/2015, le seguenti tipologie di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere realizzate in Classe III, previo studio geologico/geomorfologico/strutturale di dettaglio che preveda anche gli eventuali lavori necessari per la minimizzazione della pericolosità, con particolare riferimento alle zone in dissesto attivo, e valuti la compatibilità dell'intervento con l'assetto geologico locale ed areale, senza aggravio di pericolosità indotto dalle nuove opere ai territori sottesi, soprattutto se edificati:

1. infrastrutture lineari interrate ed aeree per la distribuzione dell'energia e manufatti accessori quali piloni, cabine, centrali di distribuzione, manufatti di controllo, strade di accesso, piste di servizio;
2. infrastrutture lineari per il trasporto e la distribuzione di materiali combustibili e manufatti accessori quali stazioni di pompaggio e controllo, piste di servizio;
3. infrastrutture lineari aeree ed interrate per il funzionamento di servizi di comunicazione a distribuzione nazionale e regionale, quali radio, televisioni, telefonia fissa e mobile, ponti radio e manufatti accessori quali piloni, cabine, centraline di controllo e smistamento, piste di servizio;
4. infrastrutture lineari e a rete per il trasporto e la depurazione delle acque reflue e relativi manufatti accessori quali stazioni di pompaggio, bypass, impianti di depurazione, strade di accesso;
5. infrastrutture lineari e a rete per la distribuzione dell'acqua potabile e manufatti accessori quali cabine elettriche di alimentazione, serbatoi, centrali di pompaggio e regolazione, opere di presa, regolazione e adduzione per acque superficiali e sotterranee, strade di accesso;
6. strade comunali, provinciali e regionali ed opere d'arte annesse quali viadotti, ponti, gallerie, opere di contenimento e sostegno, sistemi di informazione all'utenza;
7. opere di ritenuta idraulica e relativi manufatti accessori, quali opere di scarico, centrali di controllo e produzione di energia, piste di servizio;
8. condotte forzate;
9. centrali di produzione di energia, con particolare riferimento agli impianti idroelettrici.

h) La realizzazione di impianti tecnologici, di strutture accessorie, di strutture ricreative all'aperto ed aree di parcheggio per automezzi, ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve

essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio e gli interventi necessari per la messa in sicurezza, fatte salve altre disposizioni di legge più restrittive, con particolare riferimento alle N.d.A. del PAI ed escluse le aree in dissesto attivo a pericolosità molto elevata od elevata e le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904.

- i) Nelle aree, rappresentate graficamente nelle tavole 3.a/b, interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua, con pericolosità molto elevata (Ee, Eb), è ammessa comunque la realizzazione di opere riguardanti la regimazione e l'utilizzo delle acque superficiali e sotterranee (sorgenti, pozzi, derivazioni, attingimenti), e di altre opere infrastrutturali (acquedotti, metanodotti, elettrodotti, impianti di trattamento acque reflue, ecc.) previa obbligatoria indagine geologica, geomorfologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica che ne attesti chiaramente la fattibilità e stabilisca gli accorgimenti tecnico-realizzativi atti a non aggravare la situazione di pericolosità esistente.

#### **Art. 2.4 CLASSE IIIB**

Si tratta di aree caratterizzate dal medesimo grado di pericolosità della classe IIIA ma che, a differenza delle precedenti, risultano edificate.

Conservando in modo rigoroso i principi individuati dalla Circolare 7/LAP per questa classe (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto, non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti aumenti del carico antropico), in fase di elaborazione e stesura delle *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, è stata effettuata una suddivisione della Classe IIIB secondo la seguente schematizzazione:

**CLASSE IIIB** (Enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi) - «*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e le relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito a quanto già definito dalle norme del PRG*».

- **SOTTOCLASSE IIIB2** – *A seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;*
- **SOTTOCLASSE IIIB3** – *Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.*

- **SOTTOCLASSE IIIB4** – Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Gli interventi di riassetto territoriale previsti per la minimizzazione del rischio nelle sottoclassi della classe IIIB sono suddivisi nelle tipologie di cui al Cronoprogramma contenuto nella Tavola 12 e possono essere così riassunti:

- Misure non strutturali
  - I. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei e delle opere esistenti
  - II. Attività di sorveglianza e monitoraggio
  - III. Attività di mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici
  - IV. Regolamentazione dell'uso del suolo
  - V. Piano di Protezione Civile
- Misure strutturali estensive
  - I. Riforestazione o miglioramento agricolo dei terreni
  - II. Rinaturazione e recupero del suolo
  - III. Opere di idraulica forestale sui corsi d'acqua del reticolo minore
- Misure strutturali intensive (con tecniche di ingegneria naturalistica e/o tradizionali)
  - I. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione versanti
  - II. Opere idrauliche sui corsi d'acqua
  - III. Modellamento degli alvei
  - IV. Difese arginali

La Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014 ha proceduto a precisare il concetto di incremento del carico antropico: *“inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi”*.

Ulteriori precisazioni su questo argomento sono state introdotte Legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 *“Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”*, recepito all'art. 2 bis della Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 *“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”*.

Seguendo le linee indicate dalle sopra citate D.G.R. e L.R. ed aggiornandole nel contesto del Comune di Cannobio, è possibile quindi definire che:

**a. Non costituisce incremento di carico antropico:**

- I. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
- II. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIB2, IIIB3 e IIIB4, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;

- III. realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 30 mq;
- IV. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
- V. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione dell'art. 6 della L.R. 16/2018. Potranno anche andare a costituire nuove ed autonome unità abitative con l'esclusione degli edifici ascritti alla classe IIIB4;
- VI. per gli edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile, per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva e per i rustici definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d) della L.R. 16/2018, gli interventi per il recupero di volumi esistenti, anche a seguito di crolli e demolizioni, compresi i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal piano regolatore generale vigente. Per gli stessi edifici è inoltre ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari, con esclusione degli edifici ascritti alla classe IIIB4.

**b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:**

- I. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti sia ad uso residenziale sia ad uso diverso dal residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
- II. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli) purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
- III. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
- IV. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- V. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

**c. Costituiscono incremento di carico antropico:**

- I. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
- II. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b, punto II;
- III. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a., punto III e negli ampliamenti di cui al punto III della precedente lettera b.;
- IV. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

Nella tabella riportata nella pagina seguente sono schematizzati gli interventi consentiti, relativi alla destinazione d'uso residenziale, suddivisi secondo le classi di pericolosità.

Per le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella deve essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

**TABELLA A**

| INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AD USO RESIDENZIALE |                     |                                                               |   |                                                               |                                                                                |                                               |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| CLASSE DI PERICOLOSITÀ                                                                                                                               |                     | IIIB2-IIIB2 <sub>lago</sub>                                   |   | IIIB3                                                         |                                                                                | IIIB4                                         |                               |
| TIPO DI INTERVENTO                                                                                                                                   |                     | A                                                             | P | A                                                             | P                                                                              | A                                             | P                             |
| Manutenzione ordinaria                                                                                                                               |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●                                             | ●                             |
| Manutenzione straordinaria                                                                                                                           |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●                                             | ●                             |
| Restauro e risanamento conservativo                                                                                                                  |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●                                             | ●                             |
| Adeguamenti igienico funzionali                                                                                                                      |                     | ●<br>max 30 mq                                                | ● | ●<br>max 30 mq                                                | ●                                                                              | ●<br>max 30 mq                                | ●                             |
| Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione                                                                                          | Senza frazionamento | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ● | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ●                                                                              | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti | ●                             |
|                                                                                                                                                      | Con frazionamento   | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ● | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ●                                                                              |                                               | ●                             |
| Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione                                                                                            | Senza frazionamento | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ● | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ●                                                                              | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti | ●                             |
|                                                                                                                                                      | Con frazionamento   | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ● | ●<br>Solo per il recupero di volumi esistenti                 | ●                                                                              |                                               | ●                             |
| Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 18/2016                                                                            |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●<br>no nuove unità abitative                 | ●<br>no nuove unità abitative |
| Ampliamento in pianta                                                                                                                                |                     |                                                               | ● |                                                               | ●<br>max 20% e 200 mc, no nuove unità abitative                                |                                               |                               |
| Ampliamento in sopraelevazione                                                                                                                       |                     | ●<br>solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T. | ● | ●<br>solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T. | ●                                                                              |                                               |                               |
| Demolizione                                                                                                                                          |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●                                             | ●                             |
| Sostituzione edilizia                                                                                                                                |                     |                                                               | ● |                                                               | ●<br>con eventuali ampliamenti non superiori al 20% e per un massimo di 200 mc |                                               |                               |
| Nuova costruzione                                                                                                                                    |                     |                                                               | ● |                                                               |                                                                                |                                               |                               |
| Ristrutturazione urbanistica                                                                                                                         |                     |                                                               | ● |                                                               |                                                                                |                                               |                               |
| Cambio di destinazione d'uso                                                                                                                         |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●                                             | ●                             |
| Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad esempio box, magazzini, parcheggi, ecc.)                                            |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●                                             | ●                             |
| Realizzazione di edifici accessori (ad esempio box, tettoie, ricovero attrezzi, piscina ecc.) che non aumentano il carico antropico                  |                     | ●                                                             | ● | ●                                                             | ●                                                                              | ●                                             | ●                             |

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione di opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione di opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

- a) nelle aree in classe IIIB è comunque ammessa la realizzazione:
- degli interventi ammessi nella classe IIIA (Art. 2.3);
  - opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
  - interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto;
  - strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico, piste tagliafuoco e accessi carrai per raggiungere aree ascritte alle altre Classi di idoneità urbanistica;
- b) la procedura per la realizzazione di nuove opere di riassetto atte a minimizzare la pericolosità dei territori nelle sottoclassi della classe IIIB potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche, come meglio dettagliato nell'Art. 4;
- c) secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione;
- d) l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- e) i contenuti della "Relazione geologica" e "Relazione geotecnica" dovranno essere conformi a quanto già indicato nell'art. 2.2;
- f) le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del Piano Regolatore e dovrà contenere gli interventi da realizzare e/o le procedure da seguire per la minimizzazione del rischio.

#### **Art. 2.4.1 Aree ascritte alla classe IIIB2**

Si tratta di aree caratterizzate da medio-elevato grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio elevato in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate o parzialmente edificate).

Tale classe interessa:

- le aree edificate comprese entro le fasce spondali e conoidi in zona medio distale dei corsi d'acqua torrentizi, soggette a possibile modesta dinamica idraulica di bassa energia, ma sufficientemente protette da opere di difesa;
- il settore in sponda destra del torrente Cannobino a monte e a valle dell'Ospedale sino al Ponte Ballerino difeso da opere spondali;
- le zone limitrofe del torrente Cannobino poste in sponda sinistra in corrispondenza della frazione Lignago, oggetto in passato di eventi alluvionali ed attualmente interessate da opere di difesa;

- le aree interessate da dinamica gravitativa in quanto poste a margine di versanti caratterizzati da medio-elevata acclività con possibile distacco di porzioni rocciose o materiale detritico, spesso a contatto con zone boscate.

Per quanto concerne gli interventi ammessi sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico e successivamente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di riassetto, oltre a quelli ammessi in classe IIIA, si dovrà far riferimento alla Tabella A.

#### *Cronoprogramma aree spondali dei corsi d'acqua e conoidi minori*

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato dalla verifica delle sezioni di deflusso e dell'eventuale adeguamento/manutenzione delle opere esistenti e/o dalla realizzazione di nuove opere e dalla predisposizione di un piano di manutenzione delle opere e/o in progetto.

#### *Cronoprogramma aree in sponda destra del torrente Cannobino*

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato da un'analisi circa le possibili esondazioni della corrente in corrispondenza della curva situata tra la zona a monte dell'Ospedale ed il Ponte Ballerino, che potrebbero interferire con le strutture antropiche, la verifica dello stato di efficienza delle opere esistenti e la realizzazione di manutenzioni per ricalibratura dell'alveo tra l'albergo Sempione ed il ponte della SS. 34.

#### *Cronoprogramma aree in sponda sinistra del torrente Cannobino presso la località Lignago*

Il cronoprogramma è costituito dalla verifica periodica dello stato di efficienza delle opere di difesa esistenti.

#### *Cronoprogramma aree caratterizzate da dinamica gravitativa*

Gli interventi sono rappresentati dalla realizzazione di opere di difesa attiva o passiva dalla caduta massi nonché dalla verifica della parete rocciosa e della manutenzione delle opere esistenti

Tutte queste aree devono essere inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale come indicato nella N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP.

### **Art. 2.4.2 Aree ascritte alla classe IIIB2 Lago**

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate localizzate nei lungolaghi storici e all'interno della perimetrazione delle aree urbanizzate, allagabili a seguito di tracimazioni del Lago Maggiore con T<100 anni, con presenza di strutture a campeggio, situate a valle della S.S. 34, interessate da falda freatica a bassa profondità e, a volte, da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche.

Sono caratterizzate da pericolosità da bassa a medio-moderata sia in relazione alle energie in gioco sia alla bassa velocità con cui il fenomeno esondativo lacustre si sviluppa.

Per quanto concerne gli interventi ammessi si dovrà far riferimento Tabella A.

Per la tipologia di dissesto non è possibile prevedere la realizzazione di cronoprogrammi che prevedano misure strutturali estensive o intensive.

Il Cronoprogramma, che riguarderà quindi esclusivamente misure non strutturali, è di tipo gestionale e normativo ed è così strutturato:

- la relazione geologica dovrà, oltre a definire il modello geologico del terreno e le caratteristiche

geotecniche dei materiali, analizzare l'interferenza tra le opere in progetto ed i meccanismi e le dinamiche esondative del lago;

- le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure;
- in caso di trasformazioni edilizie e realizzazione di nuovi manufatti o ampliamenti, dovrà essere redatto uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità presenti (ad esempio in relazione all'energia del moto ondoso in caso di esondazione o alla sommersione periodica per più giorni consecutivi senza che si abbiano danni significativi ai manufatti), in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA per i diversi scenari, così come riportati al link

[http://osgis2.csi.it/direttiva\\_alluvioni/cartografia\\_direttivaalluvioni.html](http://osgis2.csi.it/direttiva_alluvioni/cartografia_direttivaalluvioni.html);

- i progetti dovranno garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e che favoriscano il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando l'accumulo ovvero l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti;
- è sempre consentita la trasposizione di volumi posti al di sotto di quota 198,50 m s.l.m., a quote superiori a tale valore;
- saranno ammesse variazioni di destinazioni d'uso verso il residenziale, ristrutturazioni con o senza demolizione con ricostruzione ed interventi di sostituzione edilizia a condizione che tutti i locali utilizzati a scopo abitativo siano realizzati con una quota di calpestio non inferiore a 198,50 m s.l.m.;
- non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni e di autorimesse interrate o seminterrate, con la sola eccezione di quelle a servizio degli sport e delle attività nautiche;
- nei piani interrati o seminterrati esistenti, anche qualora dotati di sistemi di autoprotezione e di idonei accorgimenti edilizi, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
- le trasformazioni consentite dovranno essere progettate e realizzate in modo tale che la sommersione periodica per più giorni consecutivi non arrechi danni significativi, anche tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale;
- gli interventi dovranno essere progettati in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti;
- a seguito delle valutazioni di pericolosità e rischio dovranno essere adottati sistemi volti alla riduzione della vulnerabilità noti come Waterproofing System.

Relativamente all'area a valle della S.S. 34, riferita al complesso denominato "ex-Preventorio", sarà consentito realizzare manufatti di supporto ad attività connesse con la presenza del lago

(rimessaggio barche, spogliatoi, ecc.) e, al di sopra della quota 198,5 m s.l.m., strutture turistiche quale bar e ristorante.

Tutte queste aree devono essere inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale come indicato nella N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP.

#### **Art. 2.4.3 Aree ascritte alla classe IIIB3**

Si tratta di aree caratterizzate da medio-elevato grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-elevato in funzione dell'uso del territorio (aree edificate e parzialmente edificate).

Tale classe interessa:

- aree edificate comprese entro le fasce spondali dei corsi d'acqua torrentizi ed entro le zone apicali di conoide alluvionale, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia medio-elevata, senza opere di difesa o con opere di difesa inadeguate;
- aree parzialmente edificate poste in destra idrografica del torrente Cannobino, ove sono presenti opere di difesa, utilizzate con funzioni di interesse pubblico quali depuratore e campo sportivo, già interessate da fenomeni di esondazione e potenzialmente oggetto di dinamica fluviale e di conoide;
- aree edificate ubicate in località Masserecci poste in sponda idrografica sinistra del torrente Cannobino, alla base del secondo ordine di terrazzi insommergibile con assenza di opere di difesa, soggette a possibili fenomeni di allagamento;
- aree edificate ubicate a valle della S.S. 34 che risultano interessate da allagamento a seguito di innalzamento del lago con tempo di ritorno superiore a 200 anni, con possibile esondazione del torrente Cannobino;
- aree potenzialmente instabili situate al margine o direttamente su scarpate rocciose o detritiche; aree, spesso a contatto con zone boscate, potenzialmente interessate da dinamica gravitativa con possibile distacco di porzioni rocciose o materiale detritico anche in conseguenza di cattiva conservazione di muri a secco;

Per quanto concerne gli interventi ammessi sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico e successivamente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di riassetto, oltre a quelli ammessi in classe IIIA, si dovrà far riferimento Tabella A.

Relativamente all'area ubicata in destra del Torrente Cannobino presso il campo sportivo, sarà possibile ampliare l'edificio spogliatoi esistente, garantendo che il piano di calpestio dell'ampliamento presenti una quota superiore a quella relativa all'esondazione del Torrente Cannobino per un tempo di ritorno pari a 200 anni.

#### **Cronoprogramma aree spondali dei corsi d'acqua e settori apicali dei conoidi minori**

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato dalla verifica delle sezioni di deflusso e dell'eventuale adeguamento/manutenzione delle opere esistenti e/o dalla realizzazione di nuove opere.

#### **Cronoprogramma aree in sponda destra del torrente Cannobino**

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato da un'analisi circa le possibili esondazioni e l'entità dei relativi tiranti idraulici, dalla verifica dello stato di efficienza delle opere esistenti e dall'eventuale completamento/adeguamento di quelle esistenti.

*Cronoprogramma aree in sponda sinistra del torrente Cannobino presso la località Masserecci*

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato da un'analisi circa le possibili esondazioni e l'entità dei relativi tiranti idraulici e dall'eventuale realizzazione di opere di difesa e minimizzazione del rischio.

*Cronoprogramma aree a valle della S.S. 34*

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato da un'analisi circa le possibili esondazioni e l'entità dei relativi tiranti idraulici, dalla verifica dello stato di efficienza delle opere esistenti e dall'eventuale completamento/adeguamento di quelle esistenti.

*Cronoprogramma aree caratterizzate da dinamica gravitativa*

Gli interventi sono rappresentati dalla realizzazione di opere di difesa attiva o passiva dalla caduta massi nonché dalla verifica della parete rocciosa e della manutenzione delle opere esistenti

Tutte queste aree devono essere inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale come indicato nella N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP.

**Art. 2.4.4 Aree ascritte alla classe IIIB4**

A questa classe sono ascritti:

- settori apicali delle conoidi, porzioni limitrofe agli alvei attivi, fasce di pertinenza dei corsi d'acqua soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia molto elevata o elevata;
- aree parzialmente edificate ed interessate da strutture a campeggio e sportive, appartenenti alla zona deltizia del torrente Cannobino, interessata da sommersioni per innalzamento del livello lacustre a bassa energia, con possibile esondazione del torrente Cannobino;
- aree ai piedi di versanti soggetti a fenomeni di dinamica gravitativa ad elevata energia per crollo in roccia o scivolamenti superficiali in depositi.

*Cronoprogramma aree spondali dei corsi d'acqua e settori apicali dei conoidi minori*

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato dalla verifica delle sezioni di deflusso e dell'eventuale adeguamento/manutenzione delle opere esistenti e/o dalla realizzazione di nuove opere.

In situazioni ove non è adeguato realizzare opere di contenimento della piena, deve essere considerata opera di riassetto anche l'eventuale demolizione con ricostruzione di un edificio a quote superiori a quelle dell'evento di piena con  $Tr=200$  anni, così da ottenere una significativa riduzione del rischio.

*Cronoprogramma aree deltizie a valle della S.S. 34*

Il cronoprogramma per queste aree è rappresentato da un'analisi circa le possibili esondazioni e l'entità dei relativi tiranti idraulici, dalla verifica dello stato di efficienza delle opere esistenti e dall'eventuale completamento/adeguamento di quelle esistenti.

*Cronoprogramma aree caratterizzate da dinamica gravitativa*

Gli interventi sono rappresentati dalla realizzazione di opere di difesa attiva o passiva dalla caduta massi nonché dalla verifica della parete rocciosa e della manutenzione delle opere esistenti

In questa classe è ammessa la permanenza delle strutture a campeggio esistenti, anche con razionalizzazioni ed adeguamenti alle normative specifiche del settore, previa stesura di uno specifico Piano di Protezione Civile che dovrà essere recepito dal Piano di Protezione Civile Comunale. In tale Piano dovranno essere definite le tipologie e i livelli di rischio all'interno dell'area, le opere da realizzarsi per l'eliminazione o la minimizzazione del rischio stesso relativamente a ciascun impianto e le procedure da adottare per la gestione delle criticità.

Tutte queste aree devono essere inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale come indicato nella N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP.

### **Art. 3. PRESCRIZIONI GENERALI**

Devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

1. dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico facente parte integrante del P.R.G.C. nonché i disposti della Circolare 7/LAP e delle Norme di Attuazione del P.A.I. ed in particolare sono da considerarsi a carattere prescrittivo i seguenti elaborati:
  - Normativa geologica;
  - Carta idrologica – Tavole 2.a e 2.b
  - Carta geomorfologica e dei dissesti – Tavole 3.a e 3.b;
  - Carta delle aree esondabili – Tavola 6.a;
  - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica – tavole 9.a e 9.b;
  - Cronoprogramma – tavole 12.a e 12.b
2. ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del PAI, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio;
3. nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente. Altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato;
4. in caso di eventuale difformità tra le presenti norme e quelle previste dalle N.d.A. del PAI, di cui agli artt. 13, 18bis, 21, 23 si considerano valide le prescrizioni normative del PAI;
5. per le aree in dissesto perimetrate come Fa nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 2 delle N.A. del PAI. Tali norme si applicano anche ai lotti retrostanti i cigli di frana individuati come retrogressivi nella relativa scheda dissesti, fino alla realizzazione di approfondimenti puntuali e/o alla realizzazione di eventuali opere di riassetto;
6. per le aree in dissesto perimetrate come Eba nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 6 delle NdA del PAI;
7. per le aree in dissesto perimetrate come Ema nella cartografia allegata, si applicano le norme relative alla classe di appartenenza, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 6bis delle NdA del PAI;
8. Per le aree in dissesto perimetrate come Eba e Ema si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:
  - non possono essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture

PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua;

- all'interno di queste aree non potranno essere realizzati locali interrati;
9. su tutto il territorio, del Comune, permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare:
- 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;
10. si ribadisce quanto già precisato negli articoli specifici per le varie classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica
- per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in classe I di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate le norme del D.M. 17.01.2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»”;
  - nelle aree in classe II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell'ambito del singolo lotto e di un suo intorno significativo, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica;
  - all'eventuale edificato esistente, compreso nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi, devono essere applicate le norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99. Ad esclusione degli edifici esistenti in aree di dissesto attivo o incipiente ad elevata pericolosità, è consentita la manutenzione dell'edificato esistente e, se fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione (si intende possibile la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze, gli adeguamenti igienico-funzionali). Non è consentito l'aumento di carico antropico e la realizzazione di nuove unità abitative. Eventuali opere sono condizionate all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche atte a stabilire le condizioni di pericolosità e di rischio e ad individuare e realizzare gli accorgimenti tecnici necessari per la loro mitigazione;
11. per il reticolo idrografico devono essere applicate le seguenti norme:
- a) il reticolo idrografico di riferimento è rappresentato graficamente nelle tavole 2.a e 2.b *Carta idrologica* redatte dal dott. geol. Marco Cattin per il vigente PRGC e nelle tavole 9.a e 9.b *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*;
  - b) salvo che per opere di attraversamento viabilistico, non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.Lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti o ponticelli, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato

- studio geoidrologico e idraulico e previa autorizzazione degli Enti competenti; ove possibile si provveda a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori ed anche se i corsi d'acqua risultano appartenenti al reticolo idrografico privato;
- c) in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
  - d) non sono ammessi manufatti in materiali sciolti non adeguatamente protetti dall'azione del corso d'acqua;
  - e) 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;
  - f) gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia;
  - g) non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena. Nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate, alle stesse condizioni, anche la piena percorribilità, possibilmente veicolare, parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
  - h) sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
  - i) con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
  - j) i corsi d'acqua iscritti al registro delle Acque Pubbliche ed i corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale sono soggetti alle limitazioni di cui all'art. 96 del R.D. 25.07.1904 n° 523, con particolare riferimento alle distanze richiamate alla lettera f); in sede di richiesta per nuovi interventi edilizi sarà cura del progettista individuare la reale demanialità del corso d'acqua;
  - k) con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n. 523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla

Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.. Tali distanze devono essere verificate in fase esecutiva degli interventi, in relazione all'effettiva ubicazione planimetrica del corso d'acqua e delle sponde. Eventuali interventi su edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto di cui R.D. 523/1904, anche se ammessi in relazione alla classe di idoneità urbanistica di appartenenza, non potranno comunque comportare alcun aumento di superficie;

- l) qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
- m) Per quanto riguarda la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. 523/1904, art. 96; L.R. n°56/77 e s.m.i. art. 29), sono stati fissati i seguenti valori, a partire dal limite del demanio o dalla linea di sponda dell'alveo attivo:
- I. metri 15 (L.R. n°56/77, art. 29, comma 1, punto a) per i seguenti corsi d'acqua (o tratti di corsi d'acqua):
- torrente Cannobino,
  - rio Valmara;
  - rio delle Ganne,
  - rio Durala;
  - rio Cavaglio;
  - rio Gerla;
  - rii zona Cuserina;
  - rii presso Campeggio Valle Romantica
- II. metri 10 (R.D. 523/1904, art. 96; L.R. n°56/77, art. 29, comma 2), per tutti i restanti corsi d'acqua, per i quali la riduzione rispetto al minimo imposto dalla legge per i corsi d'acqua nei territori di Comunità Montane (15 m) è giustificata da assenza di eventi storici documentati, dalle ridotte dimensioni dei rispettivi bacini orografici e dai caratteri geomorfologici.
- n) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
- o) le opere di regimazione idraulica dovranno essere progettate considerando un franco non inferiore a 100 cm rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con  $T_r=100$  anni (Direttiva PAI per i corsi d'acqua non interessati dalla delimitazione fasce fluviali);
- p) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua,

naturali e artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei tronchi di corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento, facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;

12. per tutti i corsi d'acqua pubblici o con alveo demaniale, così come rappresentati graficamente nelle Tavole 8.a e 8.b, è prescritta una fascia di rispetto minima, inedificabile, non inferiore a 10 metri, intesa come arretramento del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili. È consentita la realizzazione di recinzioni fino ad una distanza minima di 4 m a condizione che siano costituite da siepi o reti sostenute da paletti, con espresso divieto di formazione di muretti o cordoli fuori terra. Per tutti questi corsi d'acqua valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96 (*"Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti...."*)
13. nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, da risorgenze idriche, da ristagni delle acque meteoriche, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, potranno essere realizzati locali interrati solo se di tipo tecnico (autorimessa, cantina, lavanderia, ecc) a condizione che venga realizzato uno specifico studio che identifichi le soluzioni tecniche da porre in atto per garantire l'idoneità degli interventi. La medesima prescrizione si applica anche alle aree potenzialmente inondabili con bassa energia e/o interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con i medesimi;
14. nelle zone acclivi, con pendenze superiori a 10° o poste alla base di scarpate con pendenza superiore a 20°, dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali;
15. qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
16. dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile, esteso all'intero territorio comunale, nel quale dovranno essere inserite tutte le aree individuate come a rischio medio-elevato e quelle soggette ad esondazione lacustre;
17. tutte le relazioni geologiche, geotecniche, idrologiche, idrauliche ed idrogeologiche, redatte per gli interventi ascritti alle classi II, IIIA e IIIB, dovranno essere controfirmate, quale conferma ed accettazione dei contenuti delle stesse, dal tecnico progettista;
18. qualora le citate relazioni contengano delle prescrizioni tecniche da adottarsi per la realizzazione delle opere in progetto (ad esempio obbligo di realizzare impermeabilizzazioni, specifiche caratteristiche delle opere di sostegno, ecc.), al termine dei lavori dovrà essere

redatta, da parte del D.L. o di altro tecnico abilitato, specifica dichiarazione circa l'avvenuta realizzazione delle opere prescritte;

19. non sono soggette a redazione di specifica relazione geologica tutti quegli interventi che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti, e che rappresentino mera manutenzione degli edifici esistenti a condizione che non modifichino la struttura degli edifici stessi, nonché i carichi agenti sul terreno o le condizioni di permeabilità delle aree pertinenziali. A titolo di esempio, ancorché non esaustivo, possono essere ascritte a questa categoria di opere i seguenti interventi: sostituzione di serramenti, sostituzione di pavimentazioni esterne, rifacimento coperture, ecc.
20. per quanto concerne le *“Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano”* si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall'art. 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ed alle determine di approvazione degli specifici studi per la ridefinizione delle zone di rispetto.

#### **Art. 4. MECCANISMO ATTUATIVO DELLE OPERE DI RIASSETTO**

Per quanto concerne il dettaglio del cronoprogramma delle opere di riassetto e delle attività connesse, si dovrà far riferimento a:

- Carta del cronoprogramma – Tav. 12
- Relazione geologica – cap. 7
- Normativa geologica – artt. 2.4.1 - 2.4.2 - 2.4.3 - 2.4.4.

Il **Meccanismo attuativo delle opere di riassetto – Cronoprogramma** deve prevedere le seguenti fasi:

- adeguamento degli attraversamenti con sezione insufficiente;
- elaborazione di un programma esecutivo di pulizia e manutenzione degli alvei del reticolo minore e dei relativi attraversamenti;
- completamento, collaudo e manutenzione delle difese arginali esistenti e in progetto;
- completamento, collaudo e manutenzione delle opere di difesa da caduta massi;
- verifica annuale dello stato di consistenza delle arginature presenti a difesa del territorio: tale verifica dovrà comunque essere obbligatoriamente effettuata ogni qual volta si verifichi un evento di piena;
- l'elaborazione di un Piano di Protezione Civile che tenga particolare conto delle aree incluse in classe III.

Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di permessi di costruire nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB, devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:

- I. nelle zone in classe IIIB2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate al punto 2.4.1 e nella Tabella A. I titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- II. nelle zone in classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità medio-elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate al punto 2.4.2 e nella Tabella A. I titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;

- III. per tutti gli interventi in aree ascritte alle classi IIIB2 e IIIB3 l'Amministrazione Comunale dovrà richiedere al soggetto titolare la sottoscrizione di un atto liberatorio (assunzione del rischio) che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a beni immobili e mobili comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- IV. la procedura per la realizzazione degli interventi di minimizzazione potrà essere gestita dall'Amministrazione Comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- V. a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
- VI. il soggetto attuatore delle opere di riassetto, sia esso soggetto pubblico o privato, è tenuto a garantire nel tempo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel progetto del Cronoprogramma, al fine di assicurare l'efficienza dell'opera;
- VII. secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione;
- VIII. l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- IX. in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
- X. nelle aree ascritte alla classe IIIA e IIIB, a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
- XI. le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del Piano Regolatore.
- XII. Operativamente le diverse fasi possono essere così schematizzate:
  - 1. predisposizione del progetto delle opere di riassetto e/o di minimizzazione del rischio secondo i criteri indicati nel capitolo 7 della Relazione Geologica e nella Tavola 12 "Cronoprogramma";
  - 2. approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto delle opere di riassetto

- e/o di minimizzazione del rischio;
3. esecuzione delle opere e/o delle verifiche previste dal cronoprogramma approvato;
  4. collaudo ai fini urbanistici delle opere realizzate e/o delle verifiche eseguite;
  5. rilascio dei titoli abilitativi.