
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERBANIA
COMUNE DI GHIFFA

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI GHIFFA

area di sviluppo e fase di progetto:
PROGETTO PRELIMINARE

tipologia elaborato
NORME DI ATTUAZIONE

codice elaborato
044_04_A_0618_01_U01



SCALA

0	0	07/06/18	Prima versione

data
GIUGNO 2018

progettazione:



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

INDICE GENERALE

Art. 1 -	Applicazione del piano regolatore generale (P.R.G.)	1
Art. 2 -	Terminologie edilizie ed urbanistiche	2
Art. 3 -	Parametri edilizi e urbanistici	5
Art. 4 -	Applicazione dei parametri.....	8
Art. 5 -	Generalita'	9
Art. 6 -	Manutenzione Ordinaria (MO).....	11
Art. 7 -	Manutenzione Straordinaria (MS)	12
Art. 8 -	Restauro (RC1).....	13
Art. 9 -	RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)	14
Art. 10 -	Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2 E RE3)	15
Art. 11 -	Ampliamento (A) e Sopraelevazione (S)	17
Art. 12 -	Nuova Costruzione	18
Art. 13 -	Demolizioni (D)	19
Art. 14 -	Mutamento di Destinazione d'uso (MD)	20
Art. 15 -	Ristrutturazione Urbanistica (RU)	21
Art. 16 -	Sistemazione del luogo e del suolo.....	22
Art. 17 -	Prescrizioni sugli elementi costruttivi e tipologici.....	23
Art. 18 -	Destinazioni d'uso del suolo.....	24
Art. 19 -	Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	27
Art. 20 -	Aree per destinate a impianti urbani e servizi tecnologici	30
Art. 21 -	Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)	31
Art. 22 -	Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice (A.C.R.)	33
Art. 23 -	Aree di nuova edificazione di completamento ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. e a concessione convenzionata (A.N.R.)	35
Art. 23bis -	Aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili a interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)	36
Art. 24 -	Aree con impianti insediamenti ad uso prevalentemente produttivo artigianale da confermare (I.P.C.)	38
Art. 25 -	Aree con impianti insediamenti di terziario direzionale e commerciale (A.I.T.)	40
Art. 26 -	Aree con impianti insediamenti ad uso prevalentemente turistico - ricettivo in sede fissa (A.T.F.)	41
Art. 27 -	Aree con impianti ad uso prevalentemente turistico-ricettivo di tipo extralberghiero e villaggio turistico (A.T.V.)	43
Art. 28 -	Aree per residenze e convivenze per comunità (A.R.C.).....	44
Art. 29 -	Aree con attrezzature per l'assistenza alle imbarcazioni (A.A.I.)	45
Art. 30 -	Aree per usi agricoli (A.A.)	47
Art. 31 -	Aree libere interstiziali (A.L.)	51

Art. 32 - Strade ed infrastrutture per la circolazione.....	52
Art. 33 - Aree per servizi privati (A.S.P.)	55
Art. 34 - Nuclei di antica formazione (N.A.F.)	56
Art. 35 - Aree verdi private da assoggettare a tutela (AVT)	61
Art. 36 - Norme generali di tutela dell'ambiente	63
Art. 37 - Fasce e zone di rispetto e vincoli di natura legale	65
Art. 38 - Natura delle classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica.....	69
Art. 39 - Intervento edilizio diretto e strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	103
Art. 40 - Norme particolari e transitorie	104
Art. 41 - Schede normative di area	105

N.B.: 1. Le cancellazioni rappresentano il testo vigente soppresso.

2. Il carattere **rosso** rappresenta le modifiche ed integrazioni al testo introdotte con variante strutturale.

3. Il carattere **blu** e il ~~barrato doppio~~ rappresentano le modifiche ed integrazioni al testo introdotte con progetto preliminare.

DISPOSIZIONI GENERALI

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

~~Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n°1150 e s.m.i. e della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i. l'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G., indicate negli elaborati grafici e nel presente testo di norme di attuazione.~~

1. Le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.R.G. **hanno carattere prescrittivo**; ~~prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica, ed edilizia~~ **e preordinata all'uso del suolo**, contenuta in altri regolamenti comunali, ~~che conservano la loro~~ **ha** efficacia per ~~tutte le parti~~ **quanto** non in contrasto con il P.R.G.
2. Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici di P.R.G. a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

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

ART. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE

- 1. Area edificabile:** è la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico, è suscettibile **materialmente** di utilizzazione edilizia **per l'edificazione**.
Essa è rappresentata dall'area totale del lotto **avente classificazione d'uso omogenea** con esclusione di:
- a) porzioni che, per vincolo di Legge o dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso pubblico (strade, attrezzature **pubbliche**, servizi **pubblici**, **verde pubblico**, ecc.)
 - b) superfici coperte da edifici esistenti sul lotto di cui non si prevede la demolizione
 - c) porzioni di area ~~la cui edificabilità è stata utilizzata nel corso di per~~ precedenti interventi **edificatori con utilizzazione dei relativi diritti edificatori**.
- 2. Unità immobiliare:** è la parte di una costruzione (o la sua totalità) in cui si svolge compiutamente ed autonomamente **rispetto a parti restanti**, una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.); **di norma fa riferimento a una titolarità esercitata unitariamente**.
- 3. Fascia di rispetto stradale:** è la striscia **parte** di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale ~~non è consentita l'edificazione~~ **sono presenti limitazioni d'uso in funzione della mobilità**.
In tale fascia sono ammesse **le attività e** le opere di servizio della strada, le infrastrutture di urbanizzazione, i canali, le aree di sosta, le opere di sostegno di terreni o manufatti stradali nonché **seguenti**:
- **percorsi pedonali e ciclabili;**
 - **piantumazioni, sistemazioni a verde e coltivazioni agricole;**
 - **parcheggi pubblici;**
 - le aree dei distributori di carburanti con i relativi accessori per il **servizio e il** soccorso ~~immediato~~ degli utenti della strada;
 - le cabine di distribuzione elettrica, e per le telecomunicazioni **e le infrastrutture a rete;**
 - **le attrezzature per il trasporto pubblico.**
 - ~~le opere di cui alle deroghe previste dall'art. 32.~~
- ~~**4. Piani fuori terra:** è il numero totale dei piani ~~che risultano~~ interamente fuori terra, conteggiati sul prospetto più alto dell'edificio.~~
- Stanza o vano utile:** ~~per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, i sottotetti abitabili, le cucine e gli spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed~~

- ~~una ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq. 9) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza di mt. 2,70 dal pavimento (salvo valori minori in edifici preesistenti già precedentemente classificate quali stanza o vano utile), fatte salve eventuali modifiche determinate da provvedimenti legislativi successivi.~~
- Vani accessori:** ~~come accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinate ai servizi, ai disimpegni, ecc. che non abbiano i requisiti per essere catalogate stanze.~~
- 5. ~~Fabbricato accessorio:~~** ~~sono ~~manufatti edilizi~~ fabbricati non abitabili ~~o/o~~ agibili, al servizio di fabbricati residenziali (dotati di accesso indipendente dall'edificio principale) o fabbricati non residenziali ~~sia separati che collegati all'edificio principale~~; al servizio delle attività agro zootecniche; sono fabbricati accessori ~~lo autorimesso, lo tettoio, i ripostigli, lo legnaio, i depositi di attrezzi agricoli ed edifici analoghi di caratteristiche comparabili per le funzioni svolte.~~~~
- 4. Parete finestrata:** si intende il lato dell'edificio con aperture finestate, da cui è ~~sia~~ possibile l'affaccio.
- 5. Destinazione d'uso degli edifici ~~e di parti degli edifici:~~** è quella catastale o regolarmente autorizzata ~~per mezzo di specifici provvedimenti~~; indipendentemente da ~~usi diversi non autorizzati che nel frattempo hanno interessato l'immobile in oggetto;~~ per gli edifici non ~~registrati~~ a catasto, la destinazione è quella risultante da ~~specifici~~ atti comunali; una destinazione d'uso ~~effettivamente~~ esistente, diversa da quella ~~risultante a catasto~~ catastale potrà essere dimostrata mediante atto notorio.
- 6. Confine stradale:** ~~si intende il limite~~ ~~verso~~ l'esterno della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali e ciclabili, ~~ivi incluse~~ le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere, ~~muri di contenimento del terreno~~ e simili).
- 7. Riconoscimento di costruzione esistente:** ~~costituiscono costruzione esistente i manufatti chiusi su tre lati e per almeno il 75% del perimetro, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, strutture di tetto e manto di copertura anche parziali; con esclusione di baracche, tettoie e portici assenti con autorizzazioni ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77; ai fini del calcolo della superficie utile lorda e del volume esistente si applica a tali edifici la definizione di volume di cui al~~

successivo art. 3 contenuta nel regolamento edilizio.

~~10. Edificio esistente:~~

~~un edificio per essere riconosciuto come esistente deve essere iscritto a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sé motivo di disconoscimento dell'esistenza; in caso di mancanza di iscrizione a catasto possono valere documenti iconografici di datazione antecedente l'approvazione del P.R.G.~~

~~Locali soppalcati ad uso abitativo:~~

~~l'introduzione di soppalcature dovrà tenere conto dei seguenti rapporti minimi:~~

- ~~▪ la superficie del soppalco non deve essere superiore al 66% della superficie del locale sul quale insiste;~~
- ~~▪ l'altezza minima della parte sottostante il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,40;~~
- ~~▪ l'altezza minima della parte soprastante il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,00 e quella media a ml. 2,20;~~

~~Quanto sopra esplicitato sempre che non in contrasto con specifiche prescrizioni di Leggi di settore.~~

~~Unità immobiliare:~~

~~è la parte di una costruzione o la sua totalità in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).~~

Per quanto non normato al presente articolo si applicano le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio.

ART. 3 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

PARAMETRI EDILIZI:

~~Sul = Superficie utile lorda:~~ è la somma delle superfici di tutti i piani abitabili (compreso le parti di sottotetto o seminterrato con requisiti di abitabilità ed esclusi i soppalchi); essa va misurata:

- ~~▪ al lordo delle murature e tramezzature interne e delle chiusure perimetrali (muri e serramenti);~~
- ~~▪ al netto di portici, logge, balconi, terrazzi, androni, pensiline, sovrastrutture tecnologiche, locali o parti di locali non abitabili situate in spazi sottotetto, interrati e seminterrati, scale aperte.~~

~~Sc = Superficie coperta di un edificio:~~ è l'area rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, del perimetro dei vari piani emergenti dal terreno, comprese le parti sporgenti, al netto di gronde, pensiline, balconi e simili se inferiori a mt. 1,50 e di parti completamente interrate ricoperte con manto erboso o pavimentazione permanente; (gronde, pensiline e balconi sporgenti oltre mt. 1,50 sono interamente inclusi nella Sc).

~~Rc = Rapporto di copertura:~~ è il rapporto tra la Sc e la superficie fondiaria del lotto espresso in mq./mq.

~~H = Altezza di un fabbricato:~~ è la misura dell'altezza media ponderata dei prospetti dell'edificio emergenti dal terreno a sistemazione avvenuta, calcolata fino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (quota media nel caso di solaio o copertura inclinata); **in ogni caso l'altezza del prospetto più alto non potrà superare di m. 1,50 la media delle altezze medie rilevabili al perimetro della costruzione.**

~~V = Volume di un fabbricato:~~ è la somma dei prodotti delle Sul di tutti i piani per le rispettive altezze interpiano, compresi i sottotetti o le parti di essi aventi un'altezza minima di mt. 2,00 e media di mt. 2,70 o di mt. 2,40 (se disimpegni o servizi) e le parti di seminterrato emergenti dal terreno a sistemazione avvenuta; sono inoltre da includersi le parti completamente interrate che non si configurino come accessori delle parti soprastanti fuori terra, secondo le destinazioni d'uso previste.

~~Dc = Distanza dai confini:~~ è la minima distanza misurata a raggio tra ogni punto della Sc ed i confini di proprietà e/o stradali.

~~Dpf = Distanza tra pareti finestrate:~~ è la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia dotata di aperture.

~~Df = Distanza tra i fabbricati:~~ è la minima distanza alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti di diversi edifici frontestanti.

PARAMETRI URBANISTICI:

~~ST = Superficie territoriale:~~ è la parte di territorio a destinazione d'uso omogenea

~~e priva di soluzione di continuità ove il P.R.G. si attua mediante la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo; essa comprende, oltre alle aree da utilizzare per le destinazioni d'uso previste, le aree per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.~~

~~SF = Superficie fondiaria:~~ ~~si tratta dell'area a destinazione d'uso omogenea oggetto di intervento diretto, misurata al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; costituiscono superficie fondiaria ai fini dell'applicazione del relativo indice, anche le aree gravate da vincoli di inedificabilità, purché destinate, mediante la simbologia grafica, ad uso specifico.~~

~~IT = Indice di densità territoriale:~~ ~~è il rapporto tra il volume massimo della edificazione prevista (V) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui tale volume si riferisce.~~

~~IF = Indice di densità fondiaria:~~ ~~è il rapporto tra il volume massimo della edificazione prevista (V) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce.~~

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

- Altezza ~~dei fronti~~ del fronte (della costruzione) (HF) (*);
- Altezza ~~della costruzione~~ dell'edificio (H);
- Numero dei piani ~~della costruzione~~ (NP) (*);
- Distanza ~~tra le costruzioni~~ (D), della costruzione dal confine (D) ~~(Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds) (*)~~;
- Superficie coperta (della costruzione) (SC);
- ~~Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (SU). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si precisa che i vani scala e ascensori non costituiscono Sul; si precisa inoltre che le autorimesse fuori terra non costituiscono Sul fino a mq. 25 di superficie netta (le superfici eccedenti 25 mq. costituiscono Sul), mentre se interrato non costituiscono Sul in ogni caso, indipendentemente dalla loro dimensione;~~
- ~~Superficie utile netta della costruzione (Sun) (*)~~;
- Volume ~~totale~~ della costruzione (V);
- ~~Rapporto di copertura (Re)~~
- Distanza tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 1444/1968 (Dpf);

(*) I parametri HF e NP, ~~Ds e Sun~~ fanno parte del Regolamento Edilizio e possono essere applicati indipendentemente dalle specifiche indicazioni riportate dalle N.T.A. per ciascun articolo riferito alle diverse classificazioni funzionali del suolo.

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

- Superficie fondiaria (SF);
- Superficie territoriale (ST);

- Indice di ~~utilizzo~~ edificabilità fondiaria (~~Uf~~) (IF);
- Indice di ~~utilizzo~~ edificabilità territoriale (~~Ut~~) (IT);
- Indice di densità edilizia fondiaria (~~If~~) (DF);
- Indice di densità edilizia territoriale (~~It~~) (DT).

ART. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

3. I parametri urbanistici ed edilizi si applicano **contestualmente** nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo.
4. I parametri edilizi, ~~integrati dal parametro urbanistico IF~~, si applicano nel caso di intervento **edilizio di trasformazione del suolo con rilascio di provvedimento abilitativo** diretto.
5. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ~~ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum"~~, esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici e volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. **Si opera analogamente per il calcolo dell'utilizzazione di ampliamenti ammessi "una tantum"**.

DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

ART. 5 - GENERALITA'

1. I tipi di intervento sono elencati negli articoli seguenti secondo una ~~graduatoria~~ **gradualità** crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.
2. I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi **in sede di rilascio di provvedimenti abilitativi; dalla C.E.**; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e **morfologici** ~~tipologici~~ degli edifici di antica formazione e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto **con le caratteristiche costruttive e con il contesto ambientale**, in particolare:
 - a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
 - alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni ~~plano volumetriche~~ **– altimetriche (lunghezza, larghezza, altezza)** e delle pendenze delle coperture;
 - deturpare o eliminare gli elementi architettonici **originari** caratterizzanti quali portali, logge **e portici**, archi, volte, **cornici** ~~cornicioni~~, **mensole, balconi e bowindows, androni, affreschi decorazioni** e pitture murali;
 - eliminare manufatti **esterni** di arredo ambientale quali pozzi **e fontane, muri di sostegno, edicole, pergolati e serre**, recinzioni, **e pavimentazioni rappresentativi** della tradizione **costruttiva** locale;
 - le parti eventualmente compromesse andranno ~~nel tempo~~ ripristinate, in conformità alla esigenza di ~~omogeneità ambientale ed~~ **valorizzazione contestuale e** architettonica;
 - **quale documentazione di supporto alla progettazione, si fa riferimento al “Manuale per il recupero del patrimonio edilizio del patrimonio architettonico di pietra tra Verbano-Cusio-Ossola e Canton Ticino” (programma operativo di cooperazione transfrontaliera Italia-Svizzera 2007-2013 – Misura 3.1.);**
 - b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento **su di esso** è sottoposto alla ~~preliminare~~ condizione di:
 - sostituire ~~quei~~ materiali di finitura che risultino in contrasto con **quelli i materiali** che determinano la coerenza ambientale generale del **singolo edificio e del contesto sito**;
 - eliminare manufatti **e materiali** che costituiscano elemento di ~~forte~~

antagonismo con gli aspetti **architettonici e/o** ambientali del contesto.

- c) per quanto riguarda gli interventi di **ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione e** nuova costruzione da realizzare su aree confinanti con i N.A.F. **con i territori classificati come "aree verdi private da assoggettare a tutela"**, o comprese in un raggio ~~di mt.~~ **fino a m. 100** dal perimetro di essi, dovrà essere posta particolare attenzione nell'utilizzare ~~riferimenti~~ **aspetti** morfologici ed accorgimenti di inserimento ~~ambientale~~ **coerenti** con l'immagine **generale** dei nuclei antichi. **In particolare gli atti e gli elaborati relativi ai progetti di intervento dovranno contenere una specifica e dettagliata analisi delle componenti caratterizzanti edifici, manufatti e contesto, a supporto degli obiettivi e delle scelte progettuali.**
3. Ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto ~~con~~ **compresa** l'eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato ~~dal Sindaco, sentita la C.E.,~~ in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro **pubblico dell'ambiente e del paesaggio.**
4. Per quanto eventualmente non **specificamente** previsto agli articoli seguenti, ~~si farà ricorso alla~~ **costituisce riferimento la** circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27/4/1984.

ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Sono di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino le realizzazioni di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.
2. ~~Esse riguardano~~ Sono consentiti:
 - la riparazione o la sostituzione parziale di serramenti, ringhiere, balconi e scale interne con i materiali e secondo il disegno originario;
 - il ripristino parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature e l'ancoraggio di parti pericolanti delle facciate, senza modifica di materiali, colori ed elementi architettonici originali;
 - la riparazione, la sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
 - la riparazione, l'integrazione parziale, il rifacimento del manto e la coibentazione interna della copertura, senza modifica della sagoma originaria e con l'uso di materiali di tipo conforme a quelli originari;
 - la formazione o la chiusura di aperture interne all'unità immobiliare;
 - la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
 - la riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di solai non portanti;
 - la riparazione o la sostituzione ed il parziale adeguamento di impianti idrici, sanitari, elettrici, telefonici, termici, del gas, di ascensore, che non comportano modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;
 - la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
 - la riparazione delle recinzioni con i materiali e secondo il disegno originari;
 - le opere intese ad assicurare l'adeguamento e la funzionalità degli impianti tecnologici di attività produttive, purché interne agli edifici esistenti.

ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

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

ART. 8 - RESTAURO (RC1)

1. Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. ~~Gli interventi di restauro (RC1) riguardano~~ Sono consentiti:
 - il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo dell'edificio;
 - il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;
 - il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;
 - il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;
 - il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne, per il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

ART. 9 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)

1. Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rinnovo degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.
2. Gli interventi di risanamento conservativo (RC2) riguardano **Sono consentiti:**
 - il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
 - il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione limitatamente alle parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
 - ~~modeste integrazioni degli elementi strutturali con impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione comunque della realizzazione di nuovi orizzontamenti se comportanti aumento della superficie utile;~~
 - limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
 - il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
 - la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
 - le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
 - ~~le suddivisioni e le aggregazioni delle unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo principale;~~
 - il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
 - la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;
 - l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1, RE2 E RE3)

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Sono consentiti quali interventi di tipo RE1:
 - il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne con conservazione degli elementi di pregio;
 - il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, compresi i muri perimetrali purché ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento;
 - le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili e di nuovi collegamenti distributivi verticali e orizzontali;
 - la realizzazione di soppalchi consentiti dal P.R.G., **dal regolamento edilizio vigente** o dalle norme di carattere igienico-sanitario;
 - la realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni con attenzione al risultato compositivo dei prospetti;
 - le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con aggregazione o modificazione delle unità immobiliari;
 - **l'integrazione e la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;**
 - **l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici necessari possono essere collocati all'esterno degli edifici.**
4. Sono consentiti quali interventi di tipo RE2:
 - il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici, ~~l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di collocazione all'interno dell'edificio~~ **e dei requisiti di legge per il conseguimento dell'agibilità;**
 - limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del ~~20%~~ **10%** dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di m. ~~1,00~~ **0,50** ~~senza che ciò debba essere considerato come aumento di volume.~~

5. Sono classificati quali interventi di tipo RE3:

- la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente (ai sensi del D.P.R. 380/2001); la ristrutturazione edilizia di tipo RE3 è consentita in tutti i casi in cui le N.T.A. consentono la ristrutturazione edilizia di tipo RE2, ~~con l'eccezione degli~~ e dove indicato sulle specifiche planimetrie in scala 1:1.000 per gli immobili inclusi nel perimetro dei nuclei di antica formazione.

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

1. Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare un volume preesistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti su due o più lati all'interno della sagoma di una costruzione.
2. Nelle presenti norme di attuazione sono specificate, nei singoli articoli, i parametri secondo cui valutare l'ammissibilità di ampliamenti e sopraelevazioni.
3. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti o migliorativi dei preesistenti aspetti negativi.

ART. 12 - NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici **privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.**
2. La nuova costruzione di **autorimesse e ripostigli** ~~volumi tecnici e di fabbricati accessori~~ relativi alle funzioni residenziali è consentita **dove specificato dalle presenti norme** "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul SU) e superficie coperta (SC), ~~tranne che nelle aree ACR e ANR~~ purché contenuta nei limiti dimensionali **prescritti per ciascun edificio di seguito:** ~~sotto elencati e qualora non si renda possibile la loro realizzazione all'interno del fabbricato esistente:~~
 - per le autorimesse: m² 25 di superficie coperta (SC)
m 3,00 di altezza (H)
 - per i ripostigli: m² 15 di superficie coperta (SC)
m 3,00 di altezza (H)
 - ~~autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in contiguità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino a mq. 25 cadauna di superficie utile lorda e con altezza massima (valore medio nel caso di copertura inclinata) di mt. 2,50;~~
 - ~~depositi di attrezzi o di materiali e attrezzature da giardino, ripostigli, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie utile lorda massima di mq. 15 e con altezza massima (valore medio nel caso di copertura inclinata) di mt. 2,50;~~
 - ~~volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale;~~
 - ~~serre in aree non specificamente destinate agli usi agricoli fino ad una superficie utile lorda massima di mq. 25 e altezza massima di ml. 3,50 (con esclusione di realizzazione di serre in aree classificate dal P.R.G. come boscate);~~
 - ~~giardini d'inverno e verande costruite con struttura metallica, vetro o policarbonato fino ad una superficie utile lorda massima di mq. 25 e altezza massima pari o inferiore a quella del piano terreno dell'edificio di cui costituiscono accessorio.~~

ART. 13 - DEMOLIZIONI (D)

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di ~~concessione~~ **titolo abilitativo**.

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

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:
 - residenza **stabile** e accessori della residenza
 - attività agricole e residenza rurale
 - residenza **stagionale o** temporanea
 - attività produttive artigianali e industriali
 - attività terziarie commerciali
 - attività terziarie direzionali
 - attività turistico-ricettive
 - servizi sociali e attrezzature pubbliche.
2. La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

~~E' consentito il mutamento di destinazione d'uso su tutto il territorio comunale, a condizione che la destinazione prescelta sia tra quelle proprie e compatibili nell'area specifica.~~

ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Sono di ristrutturazione urbanistica le opere rivolte a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo **qualora riguardi interventi edilizi relativi ad una volumetria superiore a 1.000 m³.**
3. **E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, anche per interventi di volumetria inferiore a 1.000 m³, qualora se ne ravvisi la necessità per un adeguato coordinamento e controllo progettuale.**

ART. 16 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi, di manufatti e comunque con la sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco ~~(sentita la C.E.)~~ in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo **e** all'arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunali esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.
4. In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.

ART. 17 - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI

(articolo soppresso)

USI DEL SUOLO

ART. 18 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Il P.R.G. indica per ciascuna parte del territorio le destinazioni d'uso ~~non ammesse e quelle~~ proprie e compatibili, secondo il seguente elenco; ~~in alcuni casi i singoli articoli precisano le destinazioni d'uso non ammesse:~~

a) Usi pubblici

Destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione (asili nido, ~~scuola dell'infanzia, scuole materne, scuola primaria scuole elementari, scuola secondaria scuole medie dell'obbligo, scuole superiori~~)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), ~~per mercati e centri commerciali pubblici~~)
- aree per spazi pubblici ~~e di uso pubblico~~ a parco, per il gioco e lo sport
- aree per parcheggi pubblici ~~e di uso pubblico~~

Destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio ~~agli utenti~~ alla comunità locale

b) Usi residenziali

Destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza ~~stagionale temporanea~~ stagionale

Destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie
- artigianato di servizio
- autorimesse pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici ~~e ristoranti~~ di somministrazione e di ristorazione
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici
- uffici, e sedi di attività creditizie e assicurative
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali
- attività turistiche ricettive ~~di tipo alberghiero~~ in sede fissa

- ~~attrezzature ricettive~~

c) Usi ~~produttivi~~ per attività produttive

Destinazioni proprie:

- industrie ~~insediamenti industriali~~
- laboratori artigianali

Destinazioni compatibili:

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini ~~legati alle attività produttive~~
- esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini
- laboratori di ~~analisi~~, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive
- officine di riparazione e assistenza di ~~autoveicoli~~ **veicoli**, **impianti** e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse
- servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
- centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione **di merci** all'ingrosso
- residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive

d) Usi terziari

Destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo

Destinazioni compatibili:

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi pubblici
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- ~~locali di ristoro~~ **attività di somministrazione e di ristorazione**

e) Usi turistico-ricettivi

Destinazioni proprie:

- attività turistico-ricettive e di ospitalità
- servizi connessi e collegati ~~direttamente~~ con la funzione ~~ricettiva~~ **turistica di ricettività e di ospitalità**

Destinazioni compatibili:

- impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative ~~connesse~~ **collegate** con la funzione ricettiva

f) Usi agricoli

Destinazioni proprie:

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

Destinazioni compatibili:

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche;
- residenza stabile e/o ~~stagionale~~ **temporanea e relativi accessori** nel caso di recupero di edifici esistenti ~~contemplato~~ **ammesso** dalle presenti norme.

ART. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 18.
2. 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.
3. In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli Enti Pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.
4. Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

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

~~Re~~ **SC** = 0,50 m²/m² (o pari a maggiore preesistente)

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

- 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** ~~interventi edilizi~~, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, ~~modesti~~ locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:

Superficie utile

realizzabile massima = ~~0,10~~ **0,05** m²/m²

H = 12,00 m. per le attrezzature ~~sportive~~ **e gli impianti sportivi**
6,00 m. per gli interventi edilizi per i servizi **e gli accessori**

- aree per parcheggi destinati a posti macchina in superficie, **e/o alla**

~~costruzione all'installazione~~ di autorimesse collettive **e/o di uso pubblico** pluripiano o interrate.

5. 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 concessione convenzionata che garantisca l'uso pubblico della superficie soprastante.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature **pubbliche e/o di uso pubblico**, nel caso di interventi per nuovi impianti ~~produttivi~~ **destinati ad attività produttive**, ~~non dovrà scendere al di sotto del~~ **è pari o superiore al 10%** della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione ~~non sarà inferiore~~ **è pari o superiore al 10%** della ~~effettiva~~ superficie fondiaria teoricamente asservita **al calcolo della** alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G. **per tale categoria di aree**;
- la destinazione specifica dell'area **pubblico 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** ~~non dovrà scendere al di sotto del~~ 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
 - nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove ~~opere~~ **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.
6. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori **per insediamenti produttivi, direzionali 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 inidonee, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di m. 300 oppure, a giudizio del Comune, potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione, ~~limitatamente ad aree standard richieste dall'applicazione della norma che abbiano superficie fino a 100 mq.~~ calcolata per mezzo di apposito regolamento comunale.
7. Nelle aree destinate a parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, quando ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area, a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità e che risulti ratificato mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

ART. 20 - AREE PER DESTINATE A IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI

1. Si tratta delle aree destinate a:
 - cimiteri
 - pozzi, captazioni ed impianti idrici di fornitura idrica e di raccolta e trattamento dei reflui
 - centrali e stazioni impianti per la produzione, la trasformazione, l'erogazione e la distribuzione di energia
 - impianti tecnologici per le comunicazioni, i trasporti e le trasmissioni di dati.
2. Nel caso degli impianti per la produzione di energia e per le comunicazioni sono da osservare i seguenti parametri per le costruzioni emergenti dal suolo:
 - $H = 3,50$ m. o pari a maggiore preesistente;
 - $D = 5,00$ m.
 - $SC = 10\%$ di SF.
3. Il P.R.G. può individuare individua le aree destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli per esse istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli dell'area entro cui sarà localizzato l'impianto per quanto riguarda costruzioni e manufatti emergenti dal suolo; le reti canalizzate infrastrutture a rete in sottosuolo o su linee aeree impianti aerei dovranno essere conformi alle specifiche normative di settore vigenti e riportare le necessarie autorizzazioni in caso di vincoli ambientali e paesaggistici.
4. Nell'apposito capitolo delle norme di attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi tipi di impianti urbani.

ART. 21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea ~~e dei relativi accessori nonché aree di cui sia in corso l'utilizzazione per l'edificazione~~. Per gli effetti ~~relativi derivanti dall'~~ all'applicazione di disposizioni normative e legislative ~~che fanno riferimento alla "zonizzazione" di cui al D.M. n. 1.444 del 02/04/1968 art. 2~~, le aree di cui al presente articolo sono parificate alle "zone B" ~~di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2.~~

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

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

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

- ~~• industrie~~ **impianti e stabilimenti industriali**
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività compatibili **secondo le norme vigenti** con la residenza e non nocive o moleste)
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, **RE3**, A, S, NC, D, **RU**

5. Parametri:

- ~~Re~~ **SC** = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = 10,50 m. o pari a maggiore preesistente
- ~~V~~ ~~Su~~ **SU** = pari all'esistente con un incremento massimo di:
 - + 40% **per edifici di volume inferiore a 350 m³**
 - + 30% **per edifici inferiori a 500 mc. di volume compreso tra 350 e 500 m³** e/o per la realizzazione di spazi destinati ad attività produttive compatibili, indipendentemente dalla tipologia dell'edificio preesistente
 - + 20% **per edifici superiori a di volume compreso tra 500 m³ e fino a 1.000 m³**
 - + 10% **per edifici oltre di volume superiore a 1.000 m³ fino a tre piani fuori terra** (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento del volume esistente è stabilito in 150 m³)
 - + 5% **per edifici superiori a 1.000 m³ oltre tre piani fuori terra** (limitatamente a funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)

In tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento ~~del volume della~~ **SU** esistente è stabilito in ~~150 mc.~~ **50 m² per un singolo edificio.**

Gli incrementi percentuali consentiti dovranno essere calcolati scomputando ~~gli eventuali incrementi~~ **quelli precedentemente** realizzati in base al ~~precedente P.R.G.I.~~ **previgente P.R.G. ovvero**

~~realizzati con concessioni di utilizzazione parziale del V ammesso dal presente P.R.G.~~

E' consentito l'incremento massimo in valore assoluto di ~~Su~~ **SU** di ~~per 25 m² e di V di 75 mc.~~ per ogni edificio, anche nei casi in cui l'applicazione dei valori percentuali sopra indicati determini ~~Su~~ **SU** e ~~V~~ inferiori, **a condizione che vengano utilizzati** per adeguamenti igienico-funzionali **delle unità immobiliari in esso presenti.**

- ~~De~~ **D** = 5,00 m. o ~~pari~~ a minore ~~preesistente~~ mediante atto di convenzionamento tra **privati** confinanti registrato, nel rispetto del Codice Civile

• ~~D~~ = ~~a norma del Codice Civile.~~

- Dpf = ~~secondo D.M. 2/4/68 n° 1444~~ **per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968**

6. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.
- 2) Le aree libere inedificate all'interno del lotto **di A.E.R.**, e non utilizzate in ampliamento, debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.
- 3) **Nelle A.E.R. è ammessa la costruzione di autorimesse e ripostigli secondo quanto normato al precedente art. 12.**

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

1. Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno ~~del perimetro del centro abitato~~ o lungo ~~le sfrangiature perimetrali il perimetro~~ del territorio edificato, dotate ~~e collegabili alle~~ di opere di urbanizzazione ~~o a esse direttamente allacciabili~~.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie ~~impianti e stabilimenti industriali~~
 - laboratori artigianali di produzione
 - centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
 - centri commerciali e/o direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, **RE3**, A, S, NC, D

5. Parametri:

- ~~#~~ **DF** = ~~0,80 mc./mq.~~ **0,20 m²/m²** (nel caso di ACR previste dal PRG vigente – e confermate – si applica DF 0,80 m³/m²)
- ~~Re~~ **SC** = 30%
- **H** = 7,50 m.
- ~~De~~ **D** = 5,00 m.; in caso di accordo scritto, **registrato e trascritto** tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori **a 5,00 m. registrate e trascritte** Nel caso di edifici esistenti si applicano le disposizioni del Codice Civile
- **Dpf** = secondo ~~D.M. 2/4/68 n° 1444~~ **per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968**

~~Ove specificamente indicato sulle tavole di P.R.G., nelle aree prossime alla Riserva Regionale, i parametri sopra riportati sono ridotti nella seguente misura:~~

~~IF = 0,60 mc./mq.~~

~~H = 6,50 ml.~~

~~(per gli altri parametri vale quanto sopra indicato).~~

6. Disposizioni particolari:

- 1) Le destinazioni d'uso classificate come compatibili ~~e accessorie~~ alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% ~~del volume~~ **della Su~~l~~ SU** edificabile di ciascun intervento.
In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 punto 3) **e di**

~~specifiche disposizioni di settore~~, secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 19 punto c).

~~Le aree A.C.R. situate a Nord Est dell'area cimiteriale di S. Maurizio potranno essere dotate di un unico accesso veicolare dalla S.S. 34 per ciascuna di esse; dovranno essere realizzate adeguate opere per la sicurezza e la moderazione del traffico.~~

~~L'area A.C.R. ad est di Arca dovrà essere edificata nel rispetto della massima limitazione possibile dei movimenti di terra, da illustrare dettagliatamente nel progetto allegato alla richiesta di concessione.~~

- 2) Nel caso di richiesta di ~~permesso di costruire~~ **titolo abilitativo** per la realizzazione di nuovi edifici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o del privato proporre di realizzare idonei sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione e gli usi consentiti dalla vigente normativa e legislazione.

~~In considerazione della presenza di profonde depressioni parzialmente colmate da materiali di natura non determinata allo stato attuale, gli interventi edificatori sull'area individuata sull'elaborato GEO 5a con la sigla 7A (località Increno) sono subordinati ad un approfondimento delle indagini geognostiche e di caratterizzazione della natura dei materiali in sito.~~

~~Relativamente all'area 8A in località Susello i nuovi interventi edilizi, attivabili a seguito della realizzazione di piani di riassetto potranno essere realizzati solamente nella porzione ascritta alla classe IIIB2.~~

- 3) In caso di A.C.R. ricadenti entro il perimetro di aree specificamente individuate sulle tavole di P.R.G., ~~che comprendono anche previsioni di destinazioni d'uso pubbliche,~~ si farà ricorso a permesso di costruire convenzionato / condizionato contenente le prescrizioni per determinare le modalità di attuazione e cessione delle ~~parti vincolate~~ **aree standard e di adeguamento delle infrastrutture da garantire contestualmente all'intervento di edificazione**. Il permesso di costruire convenzionato può essere richiesto per parte dell'area individuata con apposita perimetrazione sulle tavole di PRG.
- 4) Ai fini della mitigazione dell'impatto visivo per l'area indicata con il n. 16 sulle tavole di PRG è previsto IF 0,10 m²/m² e H non superiore alla quota della strada pubblica a monte e per l'area indicata con la lettera T sulle tavole di PRG è prevista H non superiore a quella dell'edificio confinante verso nord-est.

**ART. 23 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE ~~COMPLETAMENTO~~ AD USO
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. ~~Ø~~ A
~~CONCESSIONE CONVENZIONATA (A.N.R.)~~**

(articolo soppresso)

ART. 23BIS - AREE CON INSEDIAMENTI PREESISTENTI DI ORIGINE PRODUTTIVA E/O TERZIARIA ASSOGGETTABILI A INTERVENTI DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (A.R.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.R.R. le parti del territorio comunale, occupate da insediamenti dismessi, sottoutilizzati, o situati all'interno di aree a diversa prevalente destinazione o individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e riuso; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso delle aree con nuove funzioni.
2. Gli interventi previsti dal P.R.G. sulle aree A.R.R. hanno la finalità di riqualificare gli spazi urbani attraverso la sostituzione delle preesistenze e il riuso degli spazi.
3. Trattandosi di interventi di riqualificazione, i progetti di trasformazione dovranno garantire il miglioramento degli aspetti funzionali e la valorizzazione degli spazi urbani.
4. In attesa dell'attuazione degli interventi di trasformazione è consentita la continuazione delle attività esistenti, secondo le norme di attuazione relative alla classificazione del suolo dello stato di fatto riportata sugli elaborati di P.R.G.
5. Destinazione d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto c) e al punto d) del precedente articolo 18 (e ad esse assimilabili) nel caso di conferma delle destinazioni d'uso preesistenti appartenenti a tali categorie;
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo 18 (e ad esse assimilabili) se conseguenti ad intervento di riuso e di riqualificazione
6. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
 - insediamento di nuove attività produttive su aree dismesse se non compatibili con la vicinanza di usi residenziali e con le funzioni presenti nel contesto circostante.
7. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, D+NC, MD, RU.
8. Parametri:
 - per destinazioni d'uso di cui al punto c) e d) del precedente art. 18, valgono i parametri stabiliti all'art. 24.
 - per destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 18, conseguenti ad interventi di riuso e di riqualificazione valgono i parametri seguenti:
 - ~~Re~~ SC = 40%

- H = • 9,00 m. nel caso di demolizione e successiva nuova costruzione (salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti);
- pari alla massima preesistente nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia
- ~~UT~~ IT = 0,20 mq./mq. (*)
- ~~D~~ = ~~10,00 m. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti~~
- ~~De~~ D = 5,00 m.
- Dpf = per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968

(*) in alternativa potrà essere applicato un parametro di riuso di ~~Su~~ SU pari al 65% di quella preesistente.

1. Disposizioni particolari:

- 1) Le norme contenute nelle schede di indirizzo prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
- 2) Gli interventi di riuso e riqualificazione per le destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente articolo 18, sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.
- 3) Per le aree A.R.R. soggette a previsione di strumento urbanistico esecutivo è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1966.
- 4) Nel caso di interventi di riuso e riqualificazione per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali previste dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art. 19 punto c) precedente; per le nuove destinazioni d'uso residenziali dovranno essere reperiti standard secondo quanto indicato dalle schede d'area da destinare a servizi prescelti dall'A.C. Tali aree dovranno essere prioritariamente reperite all'interno dell'area oggetto di riuso e riqualificazione. Nei casi in cui tali aree risultino inidonee, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di intervento potrà essere sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate adeguate dall'Amministrazione Comunale o verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati all'acquisizione e/o realizzazione di aree a standard pubblici. Il relativo importo è determinato e aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.

**ART. 24 - AREE CON IMPIANTI INSEDIAMENTI AD USO
PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE DA
CONFERMARE (I.P.C.)**

1. Il P.R.G. classifica quali IPC le parti del territorio comunale, già utilizzate da impianti industriali od artigianali, per i le quali si prevede la conferma di tale destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto c) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili (ad esempio quali magazzini e depositi in genere, esposizioni, lavorazioni a cielo libero)
 - attività terziarie con esclusione di commercio al dettaglio di superficie commerciale superiore a 300 150 m² e di attività ricreative e di spettacolo (per area di riuso ex Cucirini)
 - laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione (anche senza legame diretto con attività produttive) (per area di riuso ex Cucirini).
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio di ~~Su~~ SU inferiore a 150 m² per ogni unità produttiva avente di SC pari o superiore a m² 300, di ~~Su~~ inferiore a mq. 150 ciascuna)
 - alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea
 - terziario direzionale e commerciale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività produttiva)
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti agricoli e zootecnici di derivazione agricola e zootecnica)
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - ~~Re~~ SC = 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi ~~Re~~ SC pari o superiore al 66% ~~anteriore~~ **anteriamente alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.** è consentito **comunque** un incremento del 10% dell'esistente per le seguenti motivazioni: messa in sicurezza, ottemperanza a Leggi di settore, dimostrate esigenze tecnologiche e produttive
 - H = 10,00 m. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)
 - ~~D~~ = ~~10,00 m. o pari a maggiori altezze dei fabbricati frontistanti~~
 - ~~De~~ D = 5,00 m.; in caso di accordo scritto, **registrato e trascritto** tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per

- Dpf distanze inferiori, registrate e trascritte.
= secondo D.M. 2/4/68 n° 1444 per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968

6. Disposizioni particolari:

~~Sull'edificio ricadente nell'area ubicata a Sud della frazione Rometto, in fregio al parcheggio pubblico ed all'area residenziale di nuovo insediamento contrassegnata con il n. 8 sulla tavola P3, sono ammessi unicamente interventi di MO e MS.~~

~~Agli insediamenti esistenti con destinazione d'uso proprie e compatibili che risultino nocive o moleste in base a relazione della competente U.S.S.L. si richiederà — tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti — la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia.~~

- 1) Nel caso di interventi di tipo A, ed S e NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19, punto b) e punto c) a seconda delle destinazioni d'uso previste.
- 2) Nel caso di interventi di tipo RE2, A, S ed NC è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di alberi d'alto fusto in funzione di mitigazione dell'impatto visivo.
- 3) La realizzazione di interventi edilizi di RE, A ed S dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei (sia preesistenti che di nuova realizzazione), con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

ART. 25 - AREE CON IMPIANTI INSEDIAMENTI DI TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE (A.I.T.)

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

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

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

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di ~~Su~~ **SU** inferiore a m² 150 per ogni unità **operativa** superiore a 300 m² di SC)
- industrie
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di quelli direttamente connessi con l'attività commerciale)
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, **RE3**, A, S, NC, D.

5. Parametri:

- ~~Re~~ **SC** = 50% di SF
- H = 7,50 m.
- ~~D~~ = ~~10,00 m.~~
- ~~De~~ **D** = 5,00 m.; **in caso di accordo scritto, registrato e trascritto, tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori a m. 5,00**
- Dpf = **per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968**

6. Disposizioni particolari:

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

~~2) Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.~~

2) Nelle AIT è ammessa la costruzione di autorimesse e ripostigli secondo quanto normato al precedente art. 12.

ART. 26 - AREE CON IMPIANTI INSEDIAMENTI AD USO PREVALENTEMENTE TURISTICO - RICETTIVO IN SEDE FISSA (A.T.F.)

1. Il P.R.G. classifica come A.T.F. le parti di territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti per l'offerta di ospitalità turistico-ricettiva con le relative destinazioni di servizi ed accessori.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- le aziende alberghiere secondo la classificazione delle Leggi di settore regionali ~~21/1981, 59/1981 e 46/1984~~
- le strutture ricettive extralberghiere classificate ~~dalle Leggi di settore dalla L.R. 31/1985 ai titoli II e VI~~
- i villaggi turistici ai sensi della ~~legislazione di settore L.R. 54/1979~~ costituiti da residenze di vacanza in affitto e/o in proprietà dotati di attrezzature comuni di servizio centralizzato e gestione unitaria delle aree di pertinenza in forma imprenditoriale
- servizi connessi e collegati direttamente con la funzione ricettiva
- impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative connesse con la funzione ricettiva

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi e personale addetto nella misura massima del 10% della ~~SA~~ ~~SU~~ totale ~~ammessa~~)
- industrie e laboratori artigianali di produzione
- terziario direzionale e commerciale (ad eccezione di funzioni ~~direttamente~~ ~~esclusivamente~~ connesse con l'attività ricettiva)
- insediamenti rurali e impianti destinati ad attività agricole e zootecniche

4. Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, ~~RE3~~, A, S, NC, D.

5. Parametri:

PER LE AZIENDE ALBERGHIERE SECONDO LA CLASSIFICAZIONE DELLE LEGGI ~~DI SETTORE REGIONALI 21/1981, 59/1981, 46/1984:~~

- ~~IF~~ ~~DF~~ = ~~1,50 mc/mq.~~ ~~0,50 m²/m²~~
- V = pari al raggiungimento dell'indice fondiario o, in alternativa, ~~fino a un incremento del 20% del volume esistente è comunque consentito preesistente~~
- ~~Re~~ ~~SC~~ = 50% di SF
- H = 12,00 m. salvo maggiori altezze ~~di edifici preesistenti per edifici esistenti~~ (~~conservate~~)
- ~~De~~ ~~D~~ = 5,00 m. Nel caso di edifici esistenti si applicano le disposizioni del Codice Civile

- Dpf = ~~secondo D.M. 2/4/68 n° 1444~~ per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968

PER LE RESTANTI DESTINAZIONI PROPRIE E COMPATIBILI:

- ~~IF~~ DF = ~~0,40 mc/mq.~~ 0,15 m²/m² per aree inedificate alla data di adozione della Variante strutturale del P.R.G.
- V = pari all'esistente per aree edificate alla data di adozione della Variante strutturale del P.R.G.
- ~~Re~~ SC = 20% o pari a maggiore preesistente
- H = 7,50 m.
- ~~De~~ D = 5,00 m.
- ~~D~~ = ~~10,00 m.~~
- Dpf = ~~secondo D.M. 2/4/68 n° 1444~~ per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968

6. Disposizioni particolari:

- 1) Le norme contenute nelle schede di area di specificazione normativa allegate al presente testo o contenute in strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione del P.R.G., prevalgono su quanto generalmente previsto al presente articolo.
- 2) Per la parte quota di ~~Su~~ SU con destinazione funzionale ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari a un (1) posto auto ogni due (2) posti letto disponibili; per la residenza di titolari e addetti dovrà essere soddisfatto uno standard di parcheggio pari a m² 2,50 ogni 90 m³ e per gli spazi destinati a ospitare congressi e manifestazioni dovrà essere previsto un numero di posti auto pari al 50% dei posti dichiarati ai fini delle norme di sicurezza.
- 3) In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.F., si potrà agire come previsto al precedente art. 19 per le attività terziarie.

**ART. 27 - AREE CON IMPIANTI AD USO PREVALENTEMENTE TURISTICO-
RICETTIVO DI TIPO EXTRALBERGHIERO E VILLAGGIO
TURISTICO (A.T.V.)**

(articolo soppresso)

ART. 28 - AREE PER RESIDENZE E CONVIVENZE PER COMUNITÀ (A.R.C.)

1. Il P.R.G. classifica quali ARC le parti di territorio comunale ad uso di attrezzature private di **residenza**, ospitalità e/o servizio collettivo ~~di tipo sociale~~ per comunità.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - residenza per comunità **con le relative funzioni accessorie**
 - servizi assistenziali, sociali, educativi, ricreativi, sanitari destinati alla comunità ospitata
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - ~~residenza (ad eccezione di quella dei titolari, custodi o personale addetto ai servizi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 ogni 500 mq. di Sul dell'insediamento di servizio)~~
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione
 - terziario direzionale e commerciale
4. Tipi di intervento:
MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, **RE3**, A, S, D.
5. Parametri:
 - ~~IF~~ **DF** = ~~0,50 mc./mq.~~ **0,15 m²/m²** (salvo maggiori densità preesistenti)
 - ~~Re~~ **SC** = 20% (salvo maggiori rapporti esistenti)
 - H = 9,50 m. (salvo maggiori altezze preesistenti)
 - ~~De~~ **D** = 5,00 m. **Nel caso di edifici esistenti si applicano le disposizioni del Codice Civile**
 - Dpf ~~secondo D.M. 2/4/68 n° 1444~~ **per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968**
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Ogni intervento eccedente RE, dovrà garantire il rispetto dello standard di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., nei modi previsti al precedente art. 19, proporzionalmente alle superfici oggetto di A, S e NC.
 - 2) Nell'ambito ARC relativo al Monastero delle Monache Benedettine del SS Sacramento l'indice di edificabilità è elevato a ~~1 m³ di volume~~ **0,30 m² di SU / m² di area classificata ARC** in rapporto all'esigenza di una maggiore funzionalità delle strutture a servizio della Comunità. Le nuove volumetrie dovranno integrarsi correttamente nel contesto edilizio preesistente evitando altresì negativi impatti sull'ambiente ~~naturale~~ circostante.
 - 3) **Nelle ARC è ammessa la costruzione di autorimesse e ripostigli secondo quanto normato al precedente art. 12.**

ART. 29 - AREE CON ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI (A.A.I.)

1. Il P.R.G. classifica quali AAI le parti del territorio comunale ad uso di cantieri nautici destinati alla riparazione o **alla** custodia dei natanti con i relativi servizi.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - cantieri nautici con attrezzature e servizi di riparazione e custodia di natanti
 - spazi per la commercializzazione di imbarcazioni e accessori nautici
 - piazzali per la sosta temporanea di natanti, porti, approdi, darsene, moli
 - attrezzature di ristoro e servizio agli utenti del cantiere nautico
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione di quelle dei titolari o custodi) ed uffici (ad eccezione di quelle del cantiere) nella misura di ~~Su~~ **SU** complessiva non superiore a 200 m²
 - terziario direzionale e commerciale (con le eccezioni sopra riportate)
 - attrezzature turistico-ricettive
 - attività agricole e zootecniche
4. Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, **RE3**, A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - ~~IF~~ **SU** = pari all'esistente con incremento del volume ~~della Su~~ esistente non superiore al 25% ~~definito tramite piano particolareggiato~~
 - ~~Re~~ **SC** = 25% o pari a maggiore preesistente
 - H = pari alle altezze di edifici preesistenti con deroga limitata ad attrezzature ed infrastrutture tecnologiche necessarie **al** funzionamento degli impianti ~~da assoggettare al preventivo parere del Servizio Beni Ambientali della Regione Piemonte~~
 - ~~D~~ = ~~10,00 m. salvo minori distanze preesistenti~~
 - ~~De~~ **D** = 5,00 m. o pari a minore preesistente
 - Dpf = ~~secondo D.M. 2/4/68 n° 1444~~ **per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968**
6. Prescrizioni particolari:
 - I progetti dovranno essere estesi all'intera area con destinazione d'uso omogenea nel caso di tipi di intervento eccedenti la ristrutturazione edilizia.
 - Dovranno essere previste in sede di approvazione dei progetti le modalità di concessione di passaggi e percorsi, in particolare con divieto di interruzione della percorribilità pubblica fino alla quota di 194.97 m. s.l.m.
 - Nel caso di impianti, attrezzature ed infrastrutture emergenti nel quadro ambientale e paesaggistico, dovranno essere predisposti accuratamente adeguati impianti vegetali idonei a costituire opportune schermature verdi

compatibili con il contesto.

- Il progetto dovrà prevedere l'eliminazione e l'adeguamento di eventuali caratteri impropri o di degrado dell'ambiente.
 - Il progetto dovrà adeguatamente documentare le previste cautele di tutela ambientale con particolare riferimento all'eliminazione di qualunque forma di inquinamento.
 - Dovrà essere garantita la copertura degli standards di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. con eventuale ricorso alla monetizzazione in caso di mancanza di aree sufficienti ed adeguate.
7. Le norme contenute nelle schede di area di specificazione normativa allegate al presente testo o in strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione del P.R.G., prevalgono su quanto generalmente previsto al presente articolo.

ART. 30 - AREE PER USI AGRICOLI (A.A.)

1. Il P.R.G. classifica quali AA le parti del territorio comunale ove insistono o possono essere messe in atto attività culturali, sia a scopo produttivo che di conservazione del sistema idrogeologico, ecologico e **paesaggistico e amatoriale** (senza qualificazione di imprenditori agricoli) ~~del paesaggio~~. Esse comprendono:
 - a) terreni a bosco
 - b) terreni a pascolo e prato-pascolo
 - c) aree per attività ~~orticole~~ **agricole** e floricole specializzate
2. Nei terreni a bosco gli interventi selvicolturali a carico della vegetazione arborea ed arbustiva, la viabilità silvo-pastorale, le vie di esbosco sono normati dalla L.R. 04/09 e ss.mm.
3. Le trasformazioni delle aree boscate devono essere compensate ai sensi della normativa ambientale e forestale vigente. Le compensazioni delle superfici forestali trasformate assolvono anche alle finalità previste dall'art. 9 della L.R. 45/1989, vincolo idrogeologico. Le compensazioni posso essere effettuate mediante miglioramenti boschivi o con versamento in denaro.
Nel caso si opti per le compensazioni fisiche queste devono essere effettuate in via prioritaria sui terreni di proprietà pubblica individuati dall'Amministrazione comunale.
4. Per quanto riguarda i terreni per attività ~~orticole~~ **agricole** e floricole specializzate con serre fisse si specifica quanto segue:
 - sono considerati tali quelli così classificati dal P.R.G. e/o quelli occupati da costruzioni adibite a serre realizzate con fondazioni a platea, fondazioni continue e fondazioni su plinti non rimovibili (se non mediante demolizione del plinto stesso);
 - nelle aree a coltivazione floricole localizzate sulle tavole di P.R.G. e nelle altre aree agricole, nel caso di costruzioni adibite a serra, aventi caratteristiche come definite al punto precedente, il parametro ~~Re~~ **SC** non potrà essere superiore al 65%, salvo maggiori superfici preesistenti.
5. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenze (ad eccezione delle residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche e degli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente);
 - servizi pubblici e privati, attività commerciali, direzionali e terziarie in genere ad eccezione di quelle connesse direttamente alle aziende agricole **e di tipo agriturismo**;
 - insediamenti produttivi ad eccezione di quelli direttamente connessi con la lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici.
6. Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, **RE3**, A, S, NC, D.

7. Parametri:

- ~~IF~~ **DF** = per le abitazioni rurali e la ricettività agrituristica:
 - per le aree di tipo a) = $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - per le aree di tipo b) = $0,001 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - per le aree di tipo c) = $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - ~~per gli edifici destinati ad usi non residenziali e non ricettivi, per la costruzione di servizi igienico-sanitari e per i locali di commercializzazione ed uffici connessi all'attività agro-zootecnica non si applica il parametro IF~~
- ~~Re~~ **SC** = 10% per le serre max 65 % (per i fabbricati accessori alle attività colturali esercitate da soggetti senza qualifica di imprenditore agricolo le dimensioni massime consentite sono di m. 25x3)
- **H** = 6,50 m. (salvo altezze maggiori per manufatti tecnologici quali serbatoi, silos, fumaiole, ecc.)
- ~~D~~ **D** = 10,00 m.
- ~~De~~ **D** = 5,00 m.
- **Dpf** = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444 per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968

8. Disposizioni particolari:

- 1) Sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.
- 2) Sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- 3) Sono ammesse recinzioni realizzate secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio. E' ammesso l'impiego di recinti elettrificati per il contenimento del bestiame al pascolo. Eventuali siepi dovranno essere realizzate con l'impiego di alberi e arbusti di specie autoctone.
- 4) Nelle aree AA sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano.
- 5) Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali, 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.
- 6) Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni, finalizzate esclusivamente al miglioramento della produzione agricola, purché in accordo con le normative di legge che disciplinano i movimenti terra e le trasformazioni d'uso del suolo. In particolare sono consentite:

- sistemazioni idraulico-agrarie-forestali
- interventi di potenziamento delle difese idrogeologiche
- spianamenti e livellamenti
- modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti
- recupero dei terrazzamenti esistenti a fini colturali secondo le tipologie costruttive tradizionali

7) E' consentita la localizzazione di nuove attività florovivaistiche e ~~orticole~~ agricole nelle aree classificate ai sensi del presente articolo (A.A.) con le seguenti prescrizioni:

- l'accessibilità veicolare alle aree di nuova attività dove essere garantita tramite la viabilità preesistente o limitate estensioni di essa ~~(massimo sviluppo integrativo della viabilità esistente non superiore a m. 100)~~ (fino al raggiungimento del punto più prossimo dell'appezzamento coltivato);
- presentazione e approvazione da parte del Comune di progetto di coltivazione contenente in particolare l'illustrazione delle modalità di trattamento delle acque superficiali, dell'inserimento paesaggistico dell'intervento e della modellazione del suolo.

8) Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti, per il calcolo del volume è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite di volume per la cubatura residenziale di m³ 1.500.

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

10) Gli edifici inutilizzati ed abbandonati esistenti nelle aree AA possono essere recuperati, oltre che per le destinazioni d'uso proprie delle attività agricole e zootecniche, per le attività agrituristiche e per la residenza fissa e stagionale, a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento di rifiuti liquidi, approvvigionamento di corrente elettrica. È inoltre condizione richiesta l'esistenza ~~in origine~~ di una superficie minima pari o superiore ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975 e la possibilità di individuare con certezza ~~il volume~~ la consistenza preesistente della costruzione.

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

11) Per gli edifici esistenti i tipi di intervento ammessi ed i parametri ~~da applicare~~ sono quelli stabiliti per le AER con limite di incremento ~~volumetrico~~ massimo della ~~Su~~ ~~SU~~ del ~~20%~~ ~~10%~~ e con limite di altezza pari al numero di piani preesistenti con eventuale adeguamento alle altezze minime previste dalla legislazione per l'abitabilità. In tutti i casi sono comunque consentiti

ampliamenti di ~~50~~ 25 m² di Sa ~~Su~~ SU per ogni fabbricato.

- 12) In ogni caso il recupero di edifici rurali deve avvenire con la ripetizione delle forme delle morfologie e l'impiego dei materiali originari.
- 13) Sono ammessi limitati movimenti di terra nelle aree di cui al presente articolo esclusivamente per necessari adeguamenti la necessità di adeguamento dell'andamento del suolo necessaria alle attività agricole e per realizzare strade o accessi. ~~È esclusa la formazione di nuove strade ai fini diversi dallo svolgimento di attività agricole.~~
- 14) Per quanto non esplicitamente enunciato nelle presenti ~~N.A.~~ norme, vale quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 15) Per gli edifici esistenti destinati al recupero sono da rispettare i seguenti parametri igienico-sanitari:
 - per la residenza stabile e temporanea:
 - altezza minima interna m. 2,70 (con le eccezioni previste da disposizioni vigenti);
 - rapporto aero-illuminante 1/8 (con le eccezioni previste da disposizioni vigenti);
 - per le attività rurali:
 - coincidenti con preesistenze;
 - per le parti già destinate a residenza:
 - coincidenti con preesistenze.

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

1. Il P.R.G. classifica quali AL le aree comprese entro il perimetro dell'abitato per le quali le planimetrie non riportano alcuna indicazione grafica relativa ad altre destinazioni d'uso del suolo.
2. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - tutti gli interventi comportanti la realizzazione di edifici di qualsiasi natura ad eccezione di **autorimesse e ripostigli** ~~depositi per attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie~~ (nei limiti indicati al precedente art. 12)
 - depositi a cielo libero di materiali
3. Tipi di intervento:
 - NC limitatamente a quanto riportato al punto precedente
 - RE di edifici preesistenti
4. Disposizioni particolari:
 - 1) Le aree destinate alle colture devono essere utilizzate in modo ordinato senza alterare o compromettere i caratteri ambientali del luogo.
 - 2) La costruzione di edifici accessori (**autorimesse e ripostigli**) deve essere improntata a grande semplicità con copertura a doppia falda e l'impiego di materiali tradizionali.
 - 3) Per gli edifici esistenti inutilizzati e abbandonati si applicano le norme dettate al precedente art. 30.

ART. 32 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

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

S1 - tracciato Strada Statale 34

S2 - Strada Provinciale n. 63 Ghiffa – Oggebbio e via Dante Alighieri

S3 - strade di accesso agli insediamenti

S4 - strade ~~carrozzabili~~ **interpoderali, vicinali e sentieri**

S5 - ~~sentieri e percorsi pedonali interpoderali.~~

2. A tali ~~tipologie~~ **categorie funzionali** del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il Nuovo Codice della Strada:

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

3. Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza ~~teorica~~ **di progetto** del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di cinta.
4. All'interno del perimetro del centro abitato è concesso **l'esercizio** ~~al Sindaco di esercitare potere~~ di deroga agli arretramenti **minimi previsti** nei casi necessari ~~alla~~ **per la** realizzazione di opere pubbliche.
5. Nel prospetto seguente sono indicate le ~~tipologie~~ **categorie** con i rispettivi valori dimensionali per le strade pubbliche:

S1 = Strada Statale n° 34

S2 = Strada Provinciale **Ghiffa – Oggebbio e via Dante Alighieri**

S3 = ~~corso Dante, via De Amicis, via Trinità, via Valdora~~ **strade di accesso agli insediamenti**

S4 = ~~tutte le altre strade carrozzabili~~ **strade interpoderali, vicinali e sentieri**

S5 = ~~sentieri e percorsi pedonali ed interpoderali~~

TIPOLOGIA CATEGORIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE EX D.L. 285/92 int. centri ab. est. centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIA- TA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINO (4)-(3)				
					ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI		ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI		
					PER RECINZIONI	PER EDIFICAZI ONE	PER RE- CINZIONI	PER EDIFICAZIONE	
		m.		m.	m.	m.	m.	casi (1)	casi (2)
S1	F ----- C	10,00	2	1,50 x 2	1,50 (3) ----- -	7,50 ----- -	- ----- 3,00	- ----- 10,0	- ----- 30,0
S2	F ----- C	7,00	2	1,50 x 2	1,00 (3) ----- -	5,50 ----- -	- ----- 3,00	- ----- 10,0	- ----- 30,0
S3	F ----- F	5,50	2	1,50 X 1	1,00 (3)	4,50	3,00	5,50	20,0
S4	F	4,50	/	/	0,75	3,00	3,00	5,50	20,0
S5 S4	F ----- F	ESISTENTE	/	/	0,50	2,50	3,00	5,50	10,0
(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice soggette a titolo abilitativo diretto e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92 (2) riguardano gli altri casi (3) 2,50 ml. Nel caso delle strade ove il P.R.G. indica la previsione di pista ciclabile (4) (3) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella									

- Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi **piantumate di arredo stradale**.
- La realizzazione delle piste ciclabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche **contenute nella L.R. 33/90 vigenti al momento della progettazione**.
- Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.
- Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di previsto arretramento delle costruzioni, gli interventi di **sopraelevazione e/o** ampliamento consentiti dalle presenti norme potranno avvenire sul lato opposto a quello della sede stradale oppure all'interno della **superficie sagoma** definita da **spazi porticati al piano terra dalla proiezione della superficie coperta**.

10. Entro le fasce di arretramento previste ~~dal presente articolo~~ sono ammesse: ~~le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma.~~
- le opere di servizio della strada;
 - le infrastrutture di urbanizzazione;
 - i canali;
 - le aree di sosta;
 - le opere di sostegno di terreni e manufatti stradali;
 - le aree di distribuzione dei carburanti con i relativi spazi per il soccorso e la riparazione dei veicoli e il servizio agli utenti della strada;
 - le strutture connesse al trasporto pubblico.
11. Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati previsti, comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento, anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.
12. Il potere di deroga alle norme del presente articolo, come indicato di seguito nel testo, è esercitato dall'organo esecutivo.
13. Deroche ~~motivate e documentate~~ ai valori dimensionali previsti dal presente articolo potranno essere concesse ~~per i sentieri, per le strade interpoderali e per le mulattiere e vicinali e per i sentieri.~~
14. In ogni caso ~~saranno effettuate~~ ~~potranno essere concesse~~ deroghe onde consentire sul confine stradale effettivo (e non calcolato come nella tabella sopra riportata) la realizzazione di:
- recinzioni
 - strutture e murature di sostegno e di contenimento
 - accessi carrai e pedonali e relative opere pertinenziali.
15. Le deroghe di cui sopra potranno essere estese alla realizzazione delle autorimesse qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle alle distanze regolamentari, ~~a condizione che siano posti in essere adeguati provvedimenti per la sicurezza delle manovre di entrata/uscita.~~
16. Le deroghe di cui sopra potranno essere rilasciate con esplicita menzione ~~nella concessione edilizia (o altro atto~~ ~~nel provvedimento~~ autorizzativo ~~anche di autocertificazione)~~ dell'impegno che il privato assumerà con apposito atto notorio secondo il quale il predetto ed i suoi aventi causa provvederanno a rimuovere le citate opere concesse in deroga, senza alcun onere e/o spesa per la P.A. qualora ~~abbia ad aver luogo~~ ~~si debba realizzare~~ l'ampliamento della sede stradale ~~e nei limiti dello stesso.~~
17. Per quanto non specificato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e al D.P.R. 495/92, integrato con D.P.R. 147/93.

ART. 33 - AREE PER SERVIZI PRIVATI (A.S.P.)

1. Il P.R.G. classifica quali ASP le parti del territorio comunale ove esistono o sono previsti impianti privati destinati ad attività sportive, ricreative, culturali, di spettacolo e in genere per il tempo libero.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al comma precedente.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di SU inferiore a m² 150 per ogni unità)
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione
 - terziario direzionale e commerciale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività)
4. Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - DF = 0,25 m³/m² salvo maggiori valori preesistenti
 - SC = 25%
 - H = 10,00 m.
 - Dpf = per le distanze tra pareti finestrate vale la disciplina del D.M. 1444/1968
 - D = 5,00 m.
6. Prescrizioni particolari:
 - 1) Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) nei modi previsti al precedente art. 19.

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

1. Il P.R.G. individua **classifica** quali NAF le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione **modificazione** di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva.
2. Per gli effetti ~~derivanti dall~~ **relativi all'**applicazione di disposizioni normative e legislative, **che fanno riferimento alla "zonizzazione" di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/1968, art. 2,** le aree di cui al presente articolo sono parificate alle "zone A" ~~di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2.~~
3. Destinazione d'uso non ammesse:
 - industrie
 - attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano
 - attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
 - commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

4. Tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, **delle categorie** dei tipi di intervento **ammessi ammesse.**, ~~con l'avvertenza che, nel caso dei NAF, l'intervento di ristrutturazione edilizia RE1 non contempla le possibilità di incremento volumetrico, risultando specificatamente indicati i tipi di intervento A ed S, salvo che per la formazione di collegamenti verticali come più avanti specificato.~~

5. Parametri:

- $V / H / SC$ = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento ~~con A e S~~ **e variazioni ammesse da specifiche categorie di intervento.**
- Nell'ambito degli edifici per i quali è indicata la **categoria** RE2 + A è consentito un incremento del 5% **10%** del V esistente per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e di collegamenti verticali nel rispetto dei caratteri **morfologici, materici e** compositivi degli edifici originari.
- Nel caso di interventi tramite Piano di Recupero ~~di iniziativa pubblica o privata individuato ai sensi della Legge 457/78, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali,~~ potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area di intervento fino al 20% e/o interventi di demolizione preordinata alla successiva ricostruzione nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed **alle categorie** ai tipi di intervento ~~(con assunzione del tipo appartenente al livello gerarchico~~

superiore).

- ~~Con esclusione degli edifici di valore storico o architettonico o di pregio architettonico e valore documentario (indicati nella tavola P4), nel caso di interventi tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica, individuato ai sensi della Legge 457/78, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, Potrà essere previsto l'intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di Recupero, senza coinvolgimento di edifici classificati di "elevato valore storico o architettonico"; il PdiR deve essere inoltrato alla Regione per il parere vincolante di competenza ai sensi degli articoli 40 e 41 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.~~
- Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).
- ~~L'attivazione degli interventi di cui ai precedenti capoversi 3 e 4 è subordinata alla predisposizione di apposita Variante al P.R.G.C., all'interno della quale dovranno essere chiaramente evidenziate le motivazioni delle scelte (N.B.: la ristrutturazione urbanistica sarà possibile solo in casi eccezionali ed argomentati), le possibilità edificatorie ammesse nonché le cautele tipologiche, compositive, formali delle nuove costruzioni.~~

6. Disposizioni particolari

- 1) Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone **e valorizzandone i caratteri** i valori architettonici o comunque, documentari della ~~tradizione~~ **storia** insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di ~~deturpare~~ **impoverire** o eliminare gli elementi originari caratterizzanti (**rapporto tridimensionale equilibrato tra altezza, larghezza e lunghezza del volume che costituisce la costruzione, morfologia e geometria dell'andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, rapporti tra parti "piene" e parti "vuote" dei prospetti archi, volte, pitture murali, ecc.)**; analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, ~~quali pozzi, (muri, e recinzioni, viali e pavimentazioni, edicole votive, fontane, ecc.) di tipo tradizionale~~; le **eventuali** parti compromesse andranno ~~nel tempo~~ ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità **architettonica e urbana ambientale**, 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.
- 2) Gli interventi ~~seguono~~ **applicano** le indicazioni di tutela sottoelencate:
 - è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, ~~quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, in pietra a lastre o legno, gli intonaci plastici;~~
 - i manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto

dall'Amministrazione Comunale per edifici soggetti a RC2 e obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1) oppure in ~~coppi, monocoppi o portoghesi~~ in laterizio di colore naturale, ~~non "antichizzate"~~ e con materiali diversi se utilizzati nel progetto originario;

- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere in legno, in pietra o con mensole lavorate e/o decorate in cemento (secondo le caratteristiche proprie dell'edificio):
 - 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~~;
 - c) con gronde alla romana in cemento secondo le caratteristiche originarie;
- le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, ~~a vasistas o a bilico~~ per l'illuminazione del sottotetto;
- le aperture di finestre e di porte dovranno essere ~~del tipo rettangolare verticale~~ di forma geometrica coerente con le caratteristiche originarie e non disposte in sequenza ravvicinata con mazzette risvoltate in ~~malta~~ o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto ~~con presentazione di apposita campionatura~~; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in metallo di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati senza che ciò costituisca incremento volumetrico, a condizione che non si determini un mutamento della destinazione d'uso;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a RE, è consentita la formazione di scale chiuse in ampliamento ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente ~~fino ad un incremento di esso del 15%~~; i volumi corrispondenti dovranno il volume corrispondente dovrà essere contenuto nell'incremento massimo del ~~15%~~ 10% (come al precedente punto 5) e dovrà avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- i balconi potranno essere in lastre di pietra a vista su mensole oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette

verticali parallele con semplice piattina mancorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio; **dove preesistenti sono consentiti i rifacimenti e completamenti di balconi e parapetti in legno secondo il progetto originario; la sporgenza massima dei balconi è di m. 1,00;**

- ~~• sono ammesse 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 e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;~~
 - per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi **e/o sovrapposizioni**, **nell' con l'intento** di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;
 - è consentita la realizzazione di abbaini sul tetto in corrispondenza **e allineamento**, ~~nel numero e secondo le dimensioni~~ delle finestre poste sui sottostanti prospetti.
- 3) 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 dell'edificio principale originario**, 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 il contesto storico in cui si collocano**.
- 4) Sono da escludersi **in ogni caso** rivestimenti e ~~contrast~~ **tinteggiature** di colori vistosi, **chiusure con** tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso **e abbaini che non presentano caratteristiche conformi a quelle della tradizione locale**.

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

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

- 5) Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono **della telefonia** dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, ~~a carico dell'ente proprietario dell'impianto (Enel, Telecom, Comune, ecc.) sempre~~ ~~ché lo spessore degli intonaci di facciata lo consenta~~ avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, ~~soltanto~~ **esclusivamente** per i

casi rigorosamente selezionati per obbligo di Legge.

- 6) Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata **in pietra**.
- 7) Per gli interventi anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, ~~per ottenere dal Sindaco l'autorizzazione o la concessione all'esecuzione delle inerenti opere.~~
- 8) Per gli interventi di recupero di edifici esistenti classificati o precedentemente utilizzati come abitazione è ~~consentito il mantenimento di~~ **consentita la deroga alle altezze inferiori al minime interne e ai rapporti aeroilluminanti previsti dal D.M. 05.07.1975** ~~preesistente, rapporto aeroilluminante pari o superiore a 1/10~~ allo scopo di consentire la salvaguardia dei valori architettonici, storico-documentari e morfologici preesistenti.

ART. 35 - AREE VERDI PRIVATE DA ASSOGGETTARE A TUTELA (AVT)

1. Il P.R.G. classifica quali aree verdi private da assoggettare a tutela le aree a parco o giardino dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle relative all'indicazione grafica **specificata** riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che definisce le aree **AVT** ~~di valore paesaggistico~~
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - quelle di cui ai punti c) ed f) del precedente Art. 18 (o ad esse assimilabili)
4. Tipi di intervento:

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

5. Parametri:
 - ~~¥~~ **SU**, H, SC, **D**, **Dpf** = pari ai valori previsti per ciascuna area normativa in base alla destinazione d'uso.
 - ~~Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al D.M. 2/4/1968 n. 1.444.~~
 - Nel caso di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati gli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. **secondo le funzioni previste.**
6. Disposizioni particolari:
 - 1) 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.
 - 2) La realizzazione o la chiusura di aperture esterne, deve tenere conto di principi di regolarità compositiva e di allineamento propri **della caratterizzazione architettonica** degli edifici originari.
 - 3) Gli interventi devono utilizzare materiali e colorazioni il più possibile analoghi a quelli originari o con essi compatibili ovvero le **eventuali** indicazioni elaborate da piani di coordinamento cromatico.
 - 4) Gli interventi relativi agli edifici devono prevedere ~~anche la contestuale~~ **contestualmente** la sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con pavimentazioni adeguate al contesto, ~~con giardini e con orti e la~~

valorizzazione degli spazi verdi e dell'impianto vegetale.

~~I progetti di tali interventi devono riportare il parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi dell'Art. 49, comma 15°, della L.R. 56/1977.~~

- 5) Le recinzioni e gli accessi pedonali e carrai esistenti possono essere oggetto di MO e MS e di rifacimento a distanza dalle strade pari o superiore alla preesistente secondo caratteri stilistici adeguati alla **compatibili con la** qualità architettonica e ambientale delle preesistente.

~~Possono essere messi in atto strumenti urbanistici esecutivi anche ove non previsti dal P.R.G. su tutto o parte delle aree, mediante deliberazione di C.C. o contestualmente alla deliberazione di approvazione del P.P.A.; ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., Art. 8 della L.R. 20/1989, gli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 40 e 41 bis sono subordinati, nell'ambito di applicazione previsto dalla Legge, al parere vincolante della commissione regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali, ed ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i. il rilascio della concessione edilizia e' subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.~~

- 6) Per le alberature di pregio esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici **e di documentata necessità**, previa autorizzazione comunale a norma della L.R. 56/77 e s.m.i., con impegno alla sostituzione delle alberature abbattute con essenze analoghe o definite all'interno di un progetto di risanamento dell'apparato vegetale o di restauro del giardino.
- 7) 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.**
- 8) Gli interventi in AVT sono soggetti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio istituita ai sensi della L.R. 32/2008.

ART. 36 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

1. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:
 - a) coltivare cave;
 - b) abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità;
 - c) asportare rocce o fossili, salvo che per motivi di carattere scientifico autorizzati;
 - d) l'esecuzione di lavori necessari per la difesa idraulica e idrogeologica se non realizzati direttamente o autorizzati espressamente dall'Amministrazione Comunale;
 - e) creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
 - f) costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti;
 - g) restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie, terrazzamenti, ecc. senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
 - h) eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;
 - i) formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di Legge;
 - l) impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.
2. L'uso di essenze esotiche è consentito con funzione ornamentale esclusivamente nei parchi attrezzati, nei giardini pubblici e privati e nel verde di arredo delle strutture pubbliche.
3. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano di intervento.
4. 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.
5. L'Amministrazione Comunale può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio.
6. Per gli edifici e le infrastrutture insistenti sul territorio comunale che ospitano colonie di chiropteri valgono gli obblighi e i divieti di cui all'Art. 30 delle Misure di

Conservazione per la Tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte (D.G.R. 54-7409 del 07.04.2014 e s.m.i.).

7. Qualora siano previste attività edilizie (nuova costruzione, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, ampliamento e sopraelevazione) in aree prossime ad ambienti naturali si raccomanda la posa di bat-box per la chiroterofauna e cassette nido per l'avifauna (passeriformi, picidi e rapaci notturni).

ART. 37 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE

1. In generale, se non esplicitamente escluso da norme o leggi, le aree parzialmente ricadenti all'interno di perimetrazioni di vincoli non perdono la possibilità di generare diritti edificatori; l'edificazione dovrà essere trasferita nelle parti di area, con classificazione urbanistica omogenea e continua, esterne ai perimetri di vincolo.
2. Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le **seguenti** fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

A. Nastri e incroci stradali:

3. Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione **e dalle planimetrie all'esterno della perimetrazione del centro abitato**, gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto ~~possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, RE, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire sul lato opposto a quello della sede stradale, fatte salve le deroghe previste dall'art. 32~~ **sono disciplinati dall'art. 32 precedente.**
4. ~~Sono ammessi i~~ **La realizzazione di** distributori di carburante (con le relative attrezzature) purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a m. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00.
5. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali, **regionali** o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio ~~della concessione del titolo abilitativo~~ per gli eventuali interventi ammessi, la copia ~~della domanda relativa al~~ nulla osta **per la loro formazione rilasciata** dall'Ente proprietario della strada; ~~i lavori non potranno essere iniziati prima dell'ottenimento di detto nullaosta.~~

B. Aree cimiteriali:

~~All'interno della fascia di rispetto approvata è consentito:~~

- ~~• la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;~~
 - ~~• interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo per gli edifici esistenti, fino all'ampliamento entro il limite di incremento del 10% della Sul, il cambio di destinazione d'uso e gli interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA e REB.~~
6. ~~Si richiamano i disposti dell'art. 338 – comma 7 – del T.U. LL.SS. di cui al R.D. 24.07.1934 n. 1265 come modificato dall'art. 28 della Legge 01.08.2002 n. 166. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale del 10 per cento e il mutamento di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma articolo 31 della Legge 5.08.1978, n. 457.~~

7. Sulle tavole di P.R.G. è riportata la fascia di rispetto definita dalla legislazione vigente e la proposta di riduzione della stessa individuata mediante la procedura di approvazione del Piano Regolatore dei cimiteri. A seguito dell'approvazione, troverà applicazione esclusivamente il perimetro con riduzione della fascia di rispetto.

~~Edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39:~~

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

C. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

8. 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.
9. I corsi d'acqua, individuati dal P.R.G., da assoggettare all'art. 29 della L.R. 56/1977 sono:
10. Ai fini dell'applicazione dell'art. 29, comma 1, della L.R. 56/77, il P.R.G. individua le sponde del rio Ballona e del Lago Maggiore.
11. Nel caso del rio Ballona la fascia di rispetto è pari a mt. 15 dal limite del demanio. Nei confronti dei restanti corsi d'acqua individuati ~~sulle tavv. GEO4 e GEO5~~ sulla tavola GEO6 si intendono applicate fasce di rispetto con profondità non inferiore a 10 mt. per parte ~~ai sensi del 25.7.1904 n. 523.~~
12. Per il Lago Maggiore la fascia di rispetto è ridotta a mt. 100 dal limite del demanio e, ai sensi del comma 4 del citato art. 29, non viene applicata all'interno della perimetrazione degli abitati esistenti.
13. Si richiama in ogni caso l'osservanza ~~del R.D. 25.7.1904 n. 523~~ delle limitazioni previste per le diverse classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 38 delle presenti norme.

~~Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.:~~

~~Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte e da norme e disposizioni vigenti con particolare riferimento al D.M.L.P. 16.1.91 e al D.P.C.M. 23.4.92.~~

~~Sono ammessi interventi che, su parere del competente servizio dell'A.S.L., costituiscano miglioramento delle condizioni preesistenti rispetto alla riduzione o all'eliminazione di condizioni di rischio.~~

D. Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto

14. Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di rispetto **di m. 200**, indicata sulle tavole di P.R.G., nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate all'art. 6 del D.P.R. 236 del 24/5/88; ~~La zona di rispetto avrà una profondità di mt. 200, salvo riduzioni regolarmente autorizzate, mentre la fascia di tutela assoluta è di mt. 10.~~ **all'interno di essa viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10.**
15. ~~Nelle aree comprese entro il perimetro, indicato in cartografia, della zona di rispetto, potranno essere autorizzate le opere elencate al punto 2 dell'art. 6 del D.P.R. 236/88, solo a seguito della ridelimitazione di tale zona di rispetto, da effettuare ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti per la delimitazione del perimetro delle zone interessate dal vincolo.~~

Aree assoggettate alla disciplina della Legge 1497/1939 e 431/1985

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

~~Sulle tavole di P.R.G. sono rappresentate le fasce di vincolo, con esclusione di aree coperte da boschi e soggette ad usi civici per le quali l'accertamento verrà predisposto in sede di richiesta di concessione e/o altro provvedimento autorizzativo.~~

~~Sulle tavole del P.R.G. è indicato il perimetro del centro abitato individuato dal Comune ai sensi della Legge 865/1971 al fine della individuazione delle aree di applicazione dei vincoli ex L. 431/1985.~~

~~La delimitazione dei vincoli in oggetto indicata dal P.R.G. assume valore indicativo e ricognitivo. Nell'ambito di ogni atto concessorio dovrà essere effettuata la verifica della sussistenza di detti vincoli.~~

~~Nelle zone classificate boscate, anche ai sensi dell'art. 30 della L.R.56/77, sono consentiti:~~

- ~~• la costruzione di opere di consolidamento dei versanti e le opere di carattere idraulico forestale;~~
- ~~• il recupero della viabilità presente e delle relative opere di sostegno e drenaggio;~~

- ~~• il recupero a destinazione residenziale di edifici rurali esistenti che dovrà avvenire nel rispetto delle “disposizioni particolari” di cui al precedente art. 30.~~

E. Zone boscate

16. Le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e di boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni sono indicate sulle planimetrie di P.R.G. ai fini dell'applicazione della L.R. 4/2009.

F. Percorso Ronco – SS. Trinità oggetto di tutela

17. Il P.R.G. indica il tracciato del collegamento pedonale storico del borgo di Ronco alla SS. Trinità.
18. Tale infrastruttura può essere oggetto di interventi di ripristino, riparazione, restauro e risanamento conservativo, con l'obiettivo di valorizzazione delle caratteristiche identitarie originarie, in coerenza con le azioni di tutela dell'area della Riserva della SS. Trinità.

ART. 38 - NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

1. ~~Il Piano Regolatore Generale~~ **La variante di adeguamento del Piano Regolatore Comunale al P.A.I.** individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

~~In relazione alla presenza o all'assenza, in tali zone omogenee, di edificazioni e alle loro caratteristiche, il Piano Regolatore individua, inoltre, il livello di rischio idrogeologico esistente sulle aree urbanizzate e quello potenziale sulle restanti aree.~~

2. ~~Sulla base di tali criteri l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee;~~ A ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere **di tali zone corrisponde** una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.
3. Le zone omogenee relative a ciascuna classe sono rappresentate **nei seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione:**
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale, a scala 1:5.000;
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale urbanizzato, a scala 1:2.000.

~~sul seguente elaborato grafico, che fa parte integrante degli elaborati di Piano:~~

- ~~— Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa alle aree destinate a nuovi insediamenti, completamenti e interventi pubblici di particolare importanza (elaborato di terza fase, ai sensi del punto 1.2.3. della Circ. n.7/LAP dell'8 Maggio 1996), a scala 1:2.000.~~

~~Per le aree non comprese nella suddetta planimetria si fa riferimento al seguente elaborato che fa parte integrante degli elaborati di Piano, limitatamente alle sole aree non comprese nel precedente elaborato:~~

- ~~— Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio (elaborato di seconda fase, ai sensi del punto 1.2.2. della Circ. n.7/LAP dell'8 Maggio 1996) a scala 1:2.000.~~

~~Le restanti aree non comprese nelle due precedenti elaborati vengono assegnate alla classe III indifferenziata, di cui al successivo Art. 38.8.~~

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

Normativa nazionale e regionale vigente a carattere geologico

5. In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e

regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare devono sempre essere osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- le disposizioni di cui al D.M. 14-01-2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14-01-2008";
- le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 "Norme in materia ambientale", al Decreto Legislativo n. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", al D.M. 161 del 10-08-2012 sulla "Disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo" e alla L. n. 98 del 9-08-2013;
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" e relative circolari esplicative, e alla L.R. n. 30 del 4-12-2009;
- ~~- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;~~
- le disposizioni di cui alla L.R. n. 4 del 10-2-2009 "Gestione e promozione economica delle foreste";
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n. 3/2013 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo) ed altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia";
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
- ~~- le disposizioni previste dal T.U. sulle acque approvato con D.L. 11/05/99 n.152;~~
- le disposizioni previste dal R.D. 25-7-1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche" e dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8-10-98;
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;
- le disposizioni di cui al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po" (PAI) approvato con D.P.C.M. 24-5-2001, pubblicato su G.U. n.183 del 8-8-2001;
- i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della

pubblica e privata incolumità;

- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183" e del D.L. n.152 dell'11/05/99 **così come modificato dall'Art.21 del D.L. n.152 dell'11-5-99 e del D.P.G.R. n. 15/R del 11/12/2006.**

Art. 38.1. — Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza

~~La relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, facenti parte, ai sensi dell'Art.14, punto 2b della L.R. n.56/77, degli allegati tecnici di Piano, contiene disposizioni prescrittive per le modalità di trasformazione di ciascuna area e pertanto costituisce parte integrante degli elaborati di Piano.~~

~~Tale relazione non può essere sostitutiva delle relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 11 Marzo 1988 a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte al successivo punto 38.2 delle presenti Norme di Attuazione.~~

Art. 38.1. - Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private

~~I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere supportati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 Marzo 1988, n.47 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 Settembre 1988 n.30483, dai risultati di indagini geotecniche e, ove necessario, geologiche da relazioni geotecniche e, ove richiesto, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n.30483 nonché ai sensi delle disposizioni di cui al D.M. 14/01/08 "Norme tecniche per le costruzioni" e della Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14-01-2008".~~

~~I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.~~

La «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati, conterrà i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici.

Nei casi in cui il D.M. 11 Marzo 1988 prescrive anche uno studio geologico, il D.M. 14 gennaio 2008, la L.R. n. 45/89 o le presenti Norme Tecniche prescrivano uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a

tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa; le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria, che deve possedere carattere quantitativo e prescrittivo per l'esecuzione dell'opera.

~~Ai sensi del D.M. 11 Marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme opera-terreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.~~

Il Comune conserva le relazioni geologiche e geotecniche nei fascicoli progettuali di ciascuna opera concessa.

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

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

~~Le relazioni geologiche e geotecniche a corredo dei progetti non possono in nessun caso essere sostituite dalla "Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza" (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) di cui al precedente Art. 38.1. allegata al P.R.G.C. e facente parte delle presenti Norme di Attuazione, che riguarda l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno, ma comunque dovranno far riferimento ad essa, confermarne esplicitamente la validità o eventualmente esporre i risultati di analisi di dettaglio diversi da quelli individuati dagli elaborati di P.R.G.C..~~

Nelle aree appartenenti alle Classi 2 **e sottoclassi** e 3 **e sottoclassi** nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 marzo 1988; essa **deve dovrà contenere una valutazione della pericolosità relativa all'area oggetto di trasformazione che potrà** confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica e relativa all'area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di

tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., e in tal caso valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

Inoltre nelle aree appartenenti alle classi 2 e sottoclassi e 3 e sottoclassi, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 marzo 1988. ~~salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.~~

~~In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell'ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione del sottosuolo.~~

In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico (ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 punti E, F, G, H, I, L, M, O): le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, i manufatti in materiali sciolti, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua. Pertanto, ai sensi del punto H del D.M. 11 Marzo 1988, per i suddetti interventi è sempre prescritta la relazione geologica ~~comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.~~

La relazione geologica, deve illustrare, secondo il D.M. 14-01-2008 "la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, che consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio. In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche." Inoltre, da quanto riportato nel D.M. 11-03-88, deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfologici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La recente normativa geotecnica (D.M. 14-01-2008 "Norme tecniche per le costruzioni") introduce anche la parte legata all'azione sismica e ridefinisce i principi per la progettazione geotecnica; naturalmente laddove risulti necessaria l'applicazione di tali nuovi criteri (si veda al proposito il capitolo 2.7. del D.M. 14-01-2008), sarà d'obbligo il loro utilizzo.

La relazione geotecnica, secondo il punto 6.1.2. del D.M. 14-01-2008, deve illustrare “le scelte progettuali, il programma e i risultati delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, unitamente ai calcoli per il dimensionamento geotecnico delle opere e alla descrizione delle fasi e modalità costruttive” nonché secondo il D.M. 11-03-88, la localizzazione dell’area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.

La relazione geologica a supporto dei progetti edilizi non può in nessun caso essere sostituita dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza” (Art.14, punto 2b della L.R. n.56/77) e dalle relative “Schede geologico-tecniche”, che riguardano l’idoneità delle aree di nuovo insediamento e di completamento all’utilizzazione urbanistica, ma che non si riferiscono ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.

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

Nelle situazioni e nelle classi dove sono richieste specifiche e puntuali verifiche di stabilità dei versanti in roccia o in terreno, sarà necessario procedere dapprima ad una valutazione quantitativa delle proprietà e dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni e dell’ammasso roccioso, quindi individuare i profili su cui svolgere le verifiche di stabilità attraverso rilievi topografici di dettaglio e in ultimo utilizzare i metodi presenti nella letteratura scientifica ritenuti più affidabili ed idonei a seconda delle specifiche problematiche rilevate attraverso l’analisi geologica e geomorfologica del versante.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d’acqua esse devono contemplare anche una “Relazione idrologica e idrogeologica” che partendo dai dati meteoroclimatici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da “Relazione idraulica” che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

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

Per quanto riguarda le aree immediatamente limitrofe alla sponda lacustre la progettazione e l’esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto anche dei seguenti aspetti:

- della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione

- di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;
- del profilo della superficie topografica subaerea e della fascia subacquea;
- della stabilità del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;
- dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre.

Nelle aree appartenenti alla Classe I o comunque in relazione a eventuali particolari problematiche, il progettista può valutare l'opportunità di far redigere uno studio geologico anche per i tipi di opere per cui il D.M. 11 Marzo 1988 non prescrive obbligatoriamente tale studio.

Art. 38.2. – Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico

Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una elevata pericolosità geologica ~~elevata o medio elevata~~ e un conseguente elevato rischio su aree parzialmente o completamente edificate (~~Classe IIIb~~), (~~sottoclassi IIIb3a, IIIb3b, IIIb2a, IIIb2b~~), le presenti norme possono prevedere la realizzazione di interventi di difesa, di sistemazione e di regimazione attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, ~~cioè progetti che assumono carattere di interesse pubblico, mirati all'eliminazione e/o~~ alla minimizzazione del rischio.

Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio ~~e devono contenere una prima valutazione dell'impatto delle opere sulle aree a rischio in termini di mitigazione del rischio.~~

~~La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico trasforma interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, secondo quanto previsto dalle presenti norme per ciascuna classe e secondo quanto esplicitato nell'ambito del Progetto stesso, approvato dagli Enti pubblici preposti e verificato in sede di collaudo delle opere, con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.~~

~~In ogni caso non è ammessa la declassazione da classe IIIb a classe II, anche in presenza di opere che minimizzino il rischio idrogeologico.~~

Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere ricercato, per i corsi d'acqua, il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica, per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando, ove possibile, le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

Una volta completata la realizzazione degli interventi previsti dai Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, sulla base di quanto presente alla Nota degli Assessorati

all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000) e facendo propria la procedura per il superamento dei vincoli RME determinati dal Titolo IV delle NTA del PAI (riportata al paragrafo 5.2.1. dell'Allegato A della D.G.R. n. 2-11830 del 28 luglio 2009) e quanto presente al punto 7.10 della N.T.E., per le aree in classe IIIb la trasformazione intera o parziale delle condizioni di fruibilità urbanistica (cioè la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi edilizi specificate per ogni sottoclasse IIIb all'art. 38.9 delle presenti norme) sarà resa possibile solo a seguito della:

- a) esecuzione del collaudo e del rilascio delle certificazioni di collaudo o di regolare esecuzione;
- b) valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale dell'efficacia complessiva degli interventi realizzati attraverso la redazione, a cura di un professionista incaricato, di una relazione che accerti l'avvenuta mitigazione del rischio a seguito delle opere realizzate con valutazione del rischio residuo e che individui su planimetria le aree per le quali il grado di rischio sia da considerarsi sufficientemente ridotto e tale da consentire tutti gli interventi edilizi esplicitati nelle NTA di PRGC per ciascuna delle sottoclassi 3b e previsti a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto.

In ogni caso la fruibilità urbanistica delle classi IIIb è sempre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIb, e dopo ogni evento di dissesto.

I Progetti possono essere attuati per fasi o stralci ~~secondo il e, in tal caso, il Progetto generale deve contenere il programma e il cronoprogramma~~ delle varie fasi funzionali, con l'esplicitazione degli obiettivi intermedi raggiungibili in termini di riduzione del rischio e di corrispondente migliorata fruibilità urbanistica; in ogni caso i Progetti devono contenere il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

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

Ai sensi del punto 7.7 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. n.7/LAP, anche i soggetti privati possono avanzare proposte di Progetti ~~Pubblici~~ di Riassetto Idrogeologico ~~di carattere pubblico~~, e contribuire in tutto o in parte alle spese per la loro realizzazione, ~~ma tali Progetti devono comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico dall'Amministrazione Comunale e approvati dal Consiglio Comunale e dovranno fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva minimizzazione della pericolosità; ai sensi del punto 7.10 delle stesse N.T.E. spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale la verifica e la certificazione della valenza urbanistica delle opere di difesa e regimazione.~~

~~Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti~~

~~privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.~~

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

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

Art. 38.3. – Norme generali di carattere idrogeologico

Su tutto il territorio comunale:

- non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- ~~— non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti;~~
- ~~è sempre ammessa la demolizione di edifici e strutture;~~
- ~~la gestione delle rocce e terre da scavo deve essere eseguita nel rispetto della normativa vigente;~~
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
- ~~al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione o allagamento, il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c. è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.~~
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- ~~— gli interventi edilizi prossimi a dissesti quiescenti dovranno essere preceduti da verifiche geologiche di dettaglio tese a definire con maggior precisione l'effettivo stato dei dissesti stessi;~~
- le indagini geologiche relative ai singoli lotti dovranno approfondire tutti gli eventuali elementi di potenziale dissesto (vallecole, orli di scarpata, terrazzamenti, ecc.) nelle

zone limitrofe alle aree d'intervento individuati dalla carta geomorfologica.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; ~~eve possibile si provvede a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, (così come da D. Lgs. n. 152/99); i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;~~
- ~~— in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia “a rive piene” ossia senza restringimenti mediante tombinature o similari;~~
- non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- le eventuali opere di sostegno e protezione, devono essere realizzate in modo tale da sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- ~~— gli interventi di sistemazione idraulica dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per le fasce spondali del Rio Ballona e di 100 anni per i restanti corsi d'acqua minori;~~
- gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto dei meccanismi di trasporto solido caratteristici per ciascun corso d'acqua e delle ricadute che essi hanno nella valutazione delle portate, delle velocità e dei battenti; le valutazioni delle grandezze idrauliche dovranno riguardare episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per il Rio Ballona e di 100 anni per i restanti corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
le nuove opere di attraversamento non dovranno mai:
 - restringere la sezione di deflusso a causa di spalle, pile e rilevati di accesso;
 - avere l'intradosso a quote inferiori a quella del p.c.;non sono ammesse comunque opere longitudinali e trasversali che riducano la sezione di deflusso in alveo: in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione, le stesse potranno essere interrare prevedendo le necessarie opere di difesa e protezione da eventuali fenomeni erosivi a fondo alveo. Tutti gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino “Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture

pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B", (Deliberazione Autorità di Bacino n. 2/99).

- l'eventuale nuova viabilità dovrà essere realizzata in modo tale da non creare, nel corso di fenomeni alluvionali, sbarramenti artificiali alle vie di deflusso delle acque di piena; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno, di conseguenza 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 e monte dell'opera; questo indipendentemente delle verifiche di portata e dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;
- 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 percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica ~~per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;~~
- 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;
- ~~— 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;~~
- ~~— 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.~~
- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi, comprendenti alvei e fasce spondali di corsi d'acqua di mantenere in buono stato di conservazione le opere di difesa di proprietà e di regolare periodicamente la vegetazione in modo tale da consentire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni di piena;

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

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come dalle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di

proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/1994 e dell'art. 32, comma 3, Titolo H delle N.d.A. del P.A.I. Tutti gli interventi di manutenzione idraulica dovranno avvenire nel rispetto della normativa di settore, tra cui la L. 37/1994 e la D.G.R. n. 44-5084 del 14-01-2002. Non sono ammesse riduzioni della sezione di deflusso.

Le prescrizioni di piano regolatore possono costituire "disciplina locale" ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. r) del R.D. 523/1904 solo a seguito di approfonditi e circostanziati studi idraulici dei vari corsi d'acqua, così come indicato dalla CPGR 08-10-1998 n. 14/LAP/PET.

Le disposizioni del RD 523/1904 sono valide anche per quei tratti che, pur non essendo stati accatastati come demanio idrico, fanno parte di corsi d'acqua le cui tracce presentano, a monte e a valle, tratti appartenenti al demanio idrico.

Lungo i versanti e le zone acclivi:

- in corrispondenza degli orli di scarpata torrentizia, tematizzati sulla tavola Geo 3, Carta geomorfologica e del dissesto, indipendentemente dalla classe di sintesi, per le nuove edificazioni dovrà essere mantenuta una adeguata distanza dal ciglio superiore della stessa, da stabilirsi con puntuali approfondimenti geologici e geotecnici;
- ~~- nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, da stabilirsi con puntuali approfondimenti geologici e geotecnici, subordinando, inoltre, gli interventi edili ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate a movimenti gravitativi (caduta di massi, frane della copertura, scoscendimenti, ecc.);~~
- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà ove possibile alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.
- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione

le opere di sostegno e di presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da murature a secco, verificando il loro stato di conservazione e, se del caso, provvedendo al loro ripristino in stato di efficienza.

Lungo le fasce spondali del Lago Maggiore:

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

Art. 38.4. – Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale

Nel territorio comunale sono previste le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe I
- Classe II e sottoclassi (IIa e IIb)
- Classe IIIa
- Classe IIIb e sottoclassi (IIIb2a, IIIb2b, IIIb2c, IIIb2d, IIIb2e, IIIb3a, IIIb3b, IIIb3c).

~~Non è prevista alcuna area in Classe IIIc.~~

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

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

MO: Manutenzione ordinaria
MS: Manutenzione straordinaria
RC: Restauro e risanamento conservativo (~~RC1 e RC2~~)
RE: Ristrutturazione edilizia in generale
RE1: Ristrutturazione edilizia di tipo A **1**
RE2: Ristrutturazione edilizia di tipo B **2**
A: ~~Ampliamento nella misura del 20% di edifici uni-bifamiliari~~
S: Sopraelevazione
D: Demolizione
NC: Nuova costruzione in generale
MD: Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico

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

~~NCr: Nuova costruzione residenziale~~

~~NCp: Nuova costruzione produttiva~~

NCs: Nuova costruzione per servizi sociali e di interesse comune con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)

NCu: Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (parcheggi, impianti di depurazione, impianti per la produzione e il trasporto dell'energia, ecc.)

Nca: Nuova costruzione accessoria

- autorimesse;
- depositi attrezzi, attrezzatura da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari;
- piscine.

OP: Opere pertinenziali ai sensi dell'art.56 lettera f) della L.R.n.56/77 e dell'art.56 lettera g) della L.R.n.56/77 (escluse NCa)

MU: Manufatti di arredo urbano

SP: Strade private

PI: Piani interrati sotto il p.c.

Per quanto concerne la valutazione degli interventi con aumento del carico antropico si fa riferimento a quanto indicato nella Circ. PGR 7LAP/96, nella NTE della stessa e alla D.G.R. n. 64-7417 del 07 aprile 2014.

Art. 38.5. – Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico

Da quanto riportato sulla d.g.r. n. 64-7417, 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.

Poichè nelle successiva classe 3b concetti quali incremento di carico antropico o modesto incremento di carico antropico interverranno sulla possibilità o meno di realizzare interventi edilizi, è necessario definire con precisione che tipi di interventi edilizi inducono incremento di carico antropico o modesto incremento di carico antropico. La citata d.g.r. n. 64-7417 fornisce le seguenti indicazioni al riguardo:

a) Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio 3b3 e 3b4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché gli stessi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b) Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I dell'Allegato A alla d.g.r. n. 64-7417;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I dell'Allegato A alla d.g.r. n. 64-7417, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. 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;
5. 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;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c) Costituiscono incremento di carico antropico:

1. 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;
2. 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);
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

Art. 38.6. - Classe I

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

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

~~In tale classe sono ammessi interventi di ogni tipo: MO-MS-RC1-RC2-RE1-RE2-A-S-~~

Art. 38.6. - Classe II

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

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II **sono possibili, di norma, interventi edilizi e infrastrutturali di ogni tipo, ma** ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico **che individuano le condizioni esecutive per la realizzazione delle opere stesse** secondo quanto previsto dalle **presenti** norme e **dal D.M. 14-01-2008** ~~di cui al precedente articolo e dalla Relazione geologico-tecnica di cui all'Art.38.1. delle precedenti norme e in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988.~~

Inoltre andranno valutati dettagliatamente i fenomeni di ruscellamento diffuso, concentrato e di ristagno che si possono verificare nei predetti ambiti e forniti contestualmente gli opportuni accorgimenti tecnici necessari al superamento delle problematiche rilevate, da adottarsi a garanzia del bene pubblico e privato, nel rispetto degli equilibri idrogeologici dell'area e di sicurezza delle aree limitrofe alla porzione di territorio interessata dall'intervento. In queste aree dovrà sempre essere evitato il sovraccarico idraulico dei recettori naturali delle acque convogliate dalle aree oggetto di impermeabilizzazione attraverso, quando possibile, la dispersione nel sottosuolo di un'aliquota sostanziale delle acque meteoriche e/o il controllo dei picchi di deflusso mediante opere atte alla laminazione. L'utilizzo urbanistico dovrà essere vincolato alla previsione di destinare un'aliquota di superfici del settore di versante interessato ad uso esclusivo di drenaggio delle acque superficiali, privilegiando la preservazione delle linee di drenaggio naturali esistenti.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica ~~sono state definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche~~ **individuate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica** oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche per le seguenti sottoclassi individuate cartograficamente.

Classe IIa

Tale classe riguarda ~~zone di versante con acclività da medio-bassa a media, in cui il substrato è a tratti affiorante, oppure è ricoperto da depositi superficiali talora anche di significativo spessore, in cui le caratteristiche rispettivamente geomeccaniche e geotecniche, risultano essere compatibili con l'acclività~~ **di territorio a medio-bassa acclività, con presenza di terreni di origine glaciale o fluvio-glaciale di spessore variabile.**

Il livello di pericolosità è moderato o nullo mentre il rischio connesso con gli interventi edificatori è strettamente legato ad esecuzioni dell'intervento edilizio non corrette dal punto di vista geotecnico.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio dovranno innanzitutto fornire una affidabile caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, anche attraverso l'esecuzione di indagini geognostiche in situ ed eventualmente in laboratorio; inoltre dovranno esaminare le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente mediocri.

In tale classe sono ammessi i seguenti interventi: MO-MS-RC1-RC2-RE1-RE2-A-S-D-Ncr-Ncp-Nca-MD.

Classe IIb

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

Tale classe individua porzioni di territorio caratterizzati da acclività media o medio-elevata con coperture di origine glaciale o fluvioglaciale di spessore variabile e presenza di substrato roccioso affiorante o subaffiorante.

Il livello di rischio che ne consegue, definibile nel complesso come moderato, richiede per essere superato nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o al massimo nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo la determinazione di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.

Il livello di pericolosità è moderato o nullo mentre il rischio connesso con gli interventi edificatori è strettamente legato ad esecuzioni dell'intervento edilizio non corrette dal punto di vista geotecnico.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo dei riporti e delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione delle acque sotterranee, di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche. Nel caso di progetti che interessino i corsi d'acqua propriamente detti o la rete idrografica minore, sarà contemplata una relazione idrologica e idrogeologica in grado di definire le portate di massima piena e del relativo trasporto solido, nonché una relazione idraulica che dimostri la compatibilità delle

~~opere con gli episodi di massima piena ipotizzati.~~

~~In tale classe sono ammessi i seguenti interventi: MO-MS-RC1-RC2-RE1-RE2-A-S-D-Ncr-Ncp-Nca-MD.~~

~~In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno innanzitutto fornire una affidabile caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, anche attraverso l'esecuzione di indagini geognostiche in situ ed eventualmente in laboratorio; inoltre dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del versante e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno e di fondazione e dell'insieme opera-terreno, in funzione anche della eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni o substrato roccioso geotecnicamente mediocri.~~

~~In ambito di redazione delle schede geologico-tecniche ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n. 3/2013 e della relazione geologica, laddove ritenuta necessaria, si dovranno fornire specifiche prescrizioni per le porzioni a maggiore acclività che riguardino anche l'individuazione dei settori non idonei all'edificazione, le distanze da mantenere dalle scarpate ed indirizzi alla progettazione in prossimità delle stesse.~~

Classe IIc

~~Tale classe riguarda zone subpianeggianti o depresse caratterizzate da coperture moreniche o glacio-fluvio-lacustri le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti, con eventuale presenza di falda periodicamente superficiale o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione.~~

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

~~In tale classe sono ammessi i seguenti interventi: MO-MS-RC1-RC2-RE1-RE2-A-S-D-Ncr-Ncp-Nca-MD.~~

~~Tale classe riguarda porzioni di territorio a bassa acclività caratterizzati da fenomeni di ristagno e da possibile bassa soggiacenza della superficie freatica.~~

~~La pericolosità naturale in tale aree è modesta mentre il rischio connesso con l'attività edificatoria è di norma legato ad esecuzioni non corrette dal punto di vista geotecnico in relazione alla capacità portante delle fondazioni, ai cedimenti e alla possibilità di infiltrazioni d'acqua.~~

~~In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità opera-terreno e i relativi prevedibili cedimenti con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione dei manufatti in materiali sciolti e dei pendii artificiali, nonché le modalità di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee; non è ammessa la formazione di locali interrati abitabili.~~

Gli eventuali piani interrati sono ammessi ma deve essere eseguita una verifica della soggiacenza della falda in tutte le condizioni ed eventualmente devono essere eseguite adeguate impermeabilizzazioni.

Art. 38.7. - Classe III

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

La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa e IIIb, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

~~Nelle aree non comprese nella cartografia di sintesi alla scala 1:2.000 il P.R.G.C. individua invece una classe III indifferenziata.~~

Art. 38.8. – Classe IIIa

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa riguarda: «Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto ~~già indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77~~ previsto dalla DGR n.18-2555/2015 pertanto la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dalla Direzione regionale OOPP nell'ambito del procedimento di variante al PRG qualora necessaria, ovvero nell'ambito della procedura approvativa o autorizzativa dell'opera a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile del procedimento; nel solo caso delle classi IIIb, per le quali siano già state realizzate le opere di riassetto previste dal cronoprogramma, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dall'Amministrazione Comunale.

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

- le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
 - ~~— zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di possibile evoluzione;~~
 - alvei attivi di corsi d'acqua;
 - fasce spondali di corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica di media o alta energia o comunque necessari per la laminazione delle piene;
 - 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.~~
 - aree comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali ai sensi dell'Art. 96 del R.D. 596/2004.

- le zone fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa, e in particolare:
 - versanti in frana
 - ~~—versanti boscati a pendenza elevata.~~
 - versanti ad elevata acclività in relazione alla tipologia dei terreni e del substrato roccioso;
 - fasce spondali lacustri soggette a potenziali avvallamenti di sponda.

~~Nel caso della presenza in aree soggette a Classe IIIa di edifici isolati non evidenziati in cartografia, per questi si applicano le limitazioni previste alla Classe IIIb.~~

Per gli edifici isolati non evidenziati in cartografia ma accatastati o la cui pratica di accatastamento è ancora in corso, che sono inseriti in aree soggette a Classe 3A, è sempre possibile la manutenzione dell'esistente; le ristrutturazioni e gli ampliamenti, ai sensi della N.T.E. alla Circ. PGR 7LAP/96, sono condizionati, in fase attuativa di PRGC (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensive di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. In generale si applicano le limitazioni previste alla Classe IIIb. Nel caso in cui le indagini geologiche di maggior dettaglio previste a supporto dei progetti edilizi, identifichino pericolosità prevalentemente dovuta a dinamica torrentizia e di conoide, si applicheranno le prescrizioni presenti in classe IIIb3a o IIIb3c; nel caso della presenza di dinamiche di versante si applicheranno le prescrizioni della classe IIIb3b.

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

- a) le opere previste dal Piano Territoriale ~~e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità~~ **vigente**;
- ~~b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;~~
- b) le opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità attinenti a:
 - derivazioni d'acqua;
 - impianti di depurazione;
 - impianti di distribuzione a rete;
 - infrastrutture viarie e ferroviarie;
 - erogazione di altri pubblici servizi, non ricadenti in aree di dissesto attivo;
 - produzione di energia da fonte idrica.
- ~~e) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;~~

- c) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- d) ~~l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;~~
- d) la messa allo scoperto dei tratti intubati e tombinati dei corsi d'acqua, l'ampliamento delle sezioni di deflusso delle tombinature esistenti con i conseguenti interventi di conservazione e rinaturazione di alvei e fasce spondali;
- e) gli attraversamenti ~~dei rii minori~~ dei corsi d'acqua e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. ~~e dai P.P.~~;
- f) le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di m 3;
- g) i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
- h) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/7/27 n.1443, e relative strade di accesso;
- l) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali, le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti, 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;
- m) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;
- n) gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto e a raso senza edifici di pertinenza e nell'ambito di requisiti tecnici, di progettazione e gestionali che garantiscano la sicurezza propria degli impianti e delle utenze nei riguardi della pericolosità geomorfologica, nonché la compatibilità ambientale e forestale della trasformazione del suolo;
- o) nelle aree a destinazione agricola, ai sensi della N.T.E. alla Circ. 7LAP/96, par. 6.2, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole (depositi attrezzi, serre, ecc.) e residenze rurali connesse alla condizione aziendale (con il divieto di cambiamento di destinazione d'uso). Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambito di dissesti attivi, in settori interessati da processi torrentizi, in aree nelle quali si rilevano evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito

dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata e accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione della vulnerabilità e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

- p) lungo le fasce spondali del lago, le strutture tecniche sia pubbliche che private legate all'utilizzo del litorale per la navigazione, la balneazione e l'attività sportiva e ricreativa, con riferimento anche al 3° comma dell'art. 29 della L.R. 3/2013 e con le prescrizioni e le condizioni esecutive previste per la classe IIIb2e.

In ogni caso per la realizzazione di opere nelle aree di classe IIIa deve essere data preferenza ai progetti che prevedono in tutto o in parte opere a basso impatto ambientale e con tecnologie di ingegneria naturalistica.

Art. 38.9.- Classe IIIb

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende.

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

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la ~~realizzazione di interventi~~ **presenza di efficaci opere** di attenuazione o eliminazione della pericolosità **nel caso di assenza o insufficienza di tali opere**, per le sottoclassi IIIb3a, IIIb3b, IIIb2a e IIIb2b scelta, progettazione e realizzazione delle stesse dovrà avvenire solo attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico di cui all'Art 38.2 delle presenti N.T.A.; per la classe IIIb2c scelta, progettazione e realizzazione degli interventi potrà avvenire anche attraverso progetti di riassetto che non abbiano acquisito il carattere di pubblico interesse ma che comunque rispettino i dettami tecnici e procedurali di cui all'art. 38.2 delle presenti NTA, con particolare riferimento ai punti a) e b) di detto articolo.

~~Sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico nelle aree soggette a Classe IIIb sono comunque sempre ammessi:~~

- ~~— gli interventi previsti nelle aree soggette a Classe IIIa;~~
- ~~— per gli insediamenti preesistenti, gli interventi del tipo MO, MS, **RC1, RC2, RE1, D**, recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.~~

~~Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti~~

~~sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica allo stato attuale e a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto all'Art. 38.3 delle presenti norme o, in particolari casi, a seguito di verifica positiva dell'efficienza delle opere di difesa esistenti o al rispetto di particolari norme tecniche.~~

~~Le norme della classe IIIb si applicano anche agli eventuali edifici isolati non cartografati presenti in aree di classe IIIa; la relazione geologica a corredo degli eventuali progetti di trasformazione di tali edifici propone la sottoclasse IIIb di riferimento o, a limite, l'attribuzione ad una classe II che viene approvata in fase istruttoria dall'Ufficio Tecnico Comunale.~~

Nelle aree in classe IIIb il Piano Regolatore verifica l'efficacia delle opere di difesa o prevede la necessità di ulteriori verifiche o di realizzazione di interventi di difesa, sistemazione e regimazione.

Gli obiettivi dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, i loro contenuti, il programma delle fasi esecutive della manutenzione ordinaria e straordinaria e le modalità di verifica sono oggetto di progettazione in fase attuativa del P.R.G.C..

In ogni caso la fruibilità urbanistica delle classi IIIb è sempre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIb, e dopo ogni evento dissestivo.

Si riporta quanto specificato al punto 2 dell'allegato A alla D.G.R. n. 31-1844 del 7 aprile 2011: "In ultimo, si sottolinea che i comuni sono tenuti ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI. L'atto liberatorio di cui sopra dovrà essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati."

Per gli edifici ricadenti nelle classi IIIb, anche in assenza di opere di difesa e di riassetto idrogeologico, sono ammessi interventi per adeguamenti igienico funzionali unicamente se non aumentano il carico antropico.

Da quanto riportato sulla D.G.R. n. 64-7417, 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.

Poiché nella successiva classe 3b ed in particolare nelle sottoclassi 3b3a, 3b3b, 3b2a, 3b2b concetti quali incremento di carico antropico o modesto incremento di carico antropico interverranno sulla possibilità o meno di realizzare interventi edilizi, è necessario definire con precisione che tipi di interventi edilizi inducono incremento di carico antropico o modesto incremento di carico antropico. La citata D.G.R. n. 64-7417 fornisce le seguenti indicazioni al riguardo:

a) Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio 3b3 e 3b4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché gli stessi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b) Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n. 64-7417;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n. 64-7417, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. 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;
5. 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;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della L.R. 20/09.

c) Costituiscono incremento di carico antropico:

1. 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;
2. 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);
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.);
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 20/09.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, sono state definite le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica allo stato attuale

e a seguito della realizzazione delle opere programmate nei Progetti di Riassetto Idrogeologico sia a carattere pubblico (per le sottoclassi IIIb3a, IIIb3b, IIIb2a e IIIb2b) o che non necessitino del carattere di pubblico interesse (per la sottoclasse IIIb2c) secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Classe IIIb1

~~Tale classe interessa le aree edificate comprese entro le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica ad energia medio-elevata, senza opere di difesa o con opere di difesa inadeguate, nonché le zone alla base di versanti ad acclività elevata, soggette a possibile dinamica gravitativa per movimenti franosi rapidi.~~

~~Allo stato attuale vi sono ammessi solo gli interventi di cui al terzo comma del presente articolo. A seguito della eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo **RE2**, **A**, **S**, MD e NCa, purché tali interventi non riducano l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua e la stabilità dei versanti.~~

Classe IIIb2

~~Tale classe comprende le aree edificate, localizzate entro le aree limitrofe alla fascia di pertinenza torrentizia e alla base di versanti ad acclività media, soggette a modesta dinamica idraulica o gravitativa di medio-bassa energia e protette da opere di difesa non completamente adeguate.~~

~~Allo stato attuale vi sono ammessi:~~

- ~~— gli interventi di cui al terzo comma del presente articolo;~~
- ~~— interventi del tipo **RE2**, **D**, **A**, **S**, MD e Nca.~~

~~A seguito della eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche nuove costruzioni, ossia del tipo Ncp e **Ncr**, secondo quanto previsto dai Progetti stessi.~~

Classe IIIb3

~~Tale classe comprende le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore, interessate da falda freatica a bassa profondità e a volte da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche adiacenti a versanti subacquei con stabilità incerta; inoltre al loro interno sono presenti zone con quota inferiore a 198.00 m s.l.m., che possono quindi essere interessate da tracimazioni lacustri con tempi di ritorno fino a 100 anni, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto endoso.~~

~~In tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri.~~

~~Pertanto vi sono ammessi interventi di trasformazione di ogni tipo (MO-MS-RC1-RC2-RE1-RE2-A-S-D-Ner-Nep-Nca-MD) ma alle seguenti condizioni.~~

~~Non sono ammessi nuovi vani residenziali e produttivi e costruzioni accessorie al di sotto della quota 198.00 m s.l.m. e non è ammessa la riquotatura per il raggiungimento delle quote di sicurezza; sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori al secolo.~~

~~Parcheggi sotterranei e cantinati al di sotto della quota 198.00 m.s.l.m. sono ammessi se non altrimenti localizzabili e comunque solo se adeguatamente impermeabilizzati e con l'accesso posto a quota superiore a 198.00 m.s.l.m.~~

~~Sono sempre ammesse le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa.~~

~~In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza deve essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.~~

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

~~La progettazione e l'esecuzione delle opere devono essere condotte tenendo obbligatoriamente conto, oltre che delle norme generali di cui al secondo Articolo, anche dei seguenti aspetti:~~

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

Classe IIIb3a

Tale classe interessa le fasce spondali di corsi d'acqua potenzialmente soggetti a dinamica idraulica ad energia da elevata a media e le aree edificate limitrofe ad alvei soggetti a pesanti modifiche dello stato naturale (tombinature, restringimenti di sezione, ecc).

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

Sino all'esecuzione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei P.R.I. e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti

circa la minimizzazione del rischio, sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi per la classe IIIa delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti: gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MD (senza aumento del carico antropico), MU, NCu, OP;

A seguito della realizzazione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che minimizzino la pericolosità esistente e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, sono ammessi anche interventi del tipo RE2, A, S, NCa, SP, MD (con modesto aumento del carico antropico).

La realizzazione di tali tipologie di interventi edilizi seguita all'esecuzione degli interventi di riassetto e/o alla verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, dovrà essere consentita dall'Amministrazione Comunale attraverso l'attuazione di quanto previsto dall'art. 38.2 delle presenti NTA, con particolare riferimento ai punti a) e b).

Per i seguenti interventi, RE1, RE2, MD, A, S, NCa, si dovrà dimostrare già in fase di progetto, attraverso appositi elaborati tecnici, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:

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

Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori dovranno essere ubicati in allontanamento dalla fonte pericolosità che individua la sottoclasse (flussi idrici o detritici)

Classe IIlb3b

Tale classe riguarda le aree alla base o alla sommità di versanti ad acclività molto elevata, potenzialmente soggette a fenomeni circoscritti di dinamica di natura prevalentemente gravitativa.

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

Sino all'esecuzione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei P.R.I. e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi per la classe IIIa dalle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti: gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MD (senza aumento del carico antropico), MU, NCu, OP

A seguito della realizzazione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, sono ammessi anche interventi del tipo RE2, A; S, NCa, SP, PI, MD (con modesto aumento del carico antropico).

La realizzazione di tali tipologie di interventi edilizi seguita all'esecuzione degli interventi di riassetto e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, dovrà essere consentita dall'Amministrazione Comunale attraverso l'attuazione di quanto previsto dall'art. 38.2 delle presenti NTA, con particolare riferimento ai punti a) e b).

Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori dovranno essere ubicati in allontanamento dalla fonte pericolosità che individua la sottoclasse (fenomeni gravitativi)

Classe IIIb2a

Tale classe comprende fasce spondali di corsi d'acqua potenzialmente soggetti a dinamica idraulica di media energia.

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

Sino all'esecuzione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei P.R.I. e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi per la classe IIIa delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti: gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MD (senza aumento del carico antropico), MU, NCu, OP;

A seguito della realizzazione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, sono ammessi anche interventi del tipo RE2, A, S, NCa, SP, PI, MD (con aumento del carico antropico), NC.

La realizzazione di tali tipologie di interventi edilizi seguita all'esecuzione degli interventi di riassetto e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, dovrà essere consentita dall'Amministrazione Comunale attraverso l'attuazione di quanto previsto dall'art. 38.2 delle presenti NTA, con particolare riferimento ai punti a) e b).

Per i seguenti interventi, RE1, RE2, MD, A, S, NCa, NC si dovrà dimostrare già in fase di progetto, attraverso appositi elaborati tecnici, le ricercate caratteristiche di bassa vulnerabilità ad allagamenti con trasporto solido; i criteri saranno improntati a:

- a) realizzazione di ingressi e finestre ai piani terra non orientati verso la direzione dei

- possibili deflussi in occasione di eventi alluvionali;
- b) individuazione di percorsi di evacuazione non pericolosi;
- c) privilegiare, ove possibile, trasferimenti residenziali ai piani alti degli edifici;
- d) verifiche strutturali delle resistenze delle murature esistenti rispetto a possibili impatti di flussi detritici.

Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori dovranno essere ubicati in allontanamento dalla fonte pericolosità che individua la sottoclasse (flussi idrici o detritici)

Classe IIIb2b

Tale classe individua porzioni tombinate di alvei di corsi d'acqua di origine sorgentizia caratterizzati da dinamica a modesta energia anche in occasione di eventi piovosi di eccezionale intensità.

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

Sino all'esecuzione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei P.R.I. e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi per la classe IIIa delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti: gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, RE2, D, MD, MU, NCu, OP, SP, S;

A seguito della realizzazione di interventi di difesa e sistemazione previsti nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, sono ammessi anche interventi del tipo A, NCa, PI, NC.

La realizzazione di tali tipologie di interventi edilizi seguita all'esecuzione degli interventi di riassetto e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità, dovrà essere consentita dall'Amministrazione Comunale attraverso l'attuazione di quanto previsto all'art. dall'art. 38.2 delle presenti NTA, con particolare riferimento ai punti a) e b).

Classe IIIb2c

Tale classe comprende aree alla base e lungo versanti ad acclività medio-elevata o elevata potenzialmente soggetti a fenomeni puntuali di dinamica gravitativa.

In tali aree il Piano Regolatore prevede la verifica locale e di dettaglio della pericolosità e del rischio attraverso puntuali ed approfondite verifiche di stabilità nonché dello stato di efficienza delle eventuali opere di difesa e di sostegno esistenti e in caso di conferma di inesistenza o inefficienza delle stesse, la realizzazione di opere di difesa.

Sino alla verifica locale della pericolosità attraverso puntuali ed approfondite verifiche

di stabilità e della presenza e funzionalità delle opere e, in caso di verifica negativa, fino alla realizzazione delle opere di difesa, sono ammessi solo i seguenti interventi, con modesto incremento di carico antropico:

- gli interventi ammessi per la classe IIIa dalle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti: gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RE1, D, MD (senza aumento di carico antropico), MU, NCu, OP, SP

A seguito di verifica positiva sulla pericolosità naturale, sull'efficienza delle opere o dell'eventuale realizzazione di opere di difesa, sono ammessi anche gli interventi RE2, A, S, MD, NCa, NC, PI.

I progetti degli eventuali interventi di difesa dovranno comunque essere preventivamente concordati e valutati di concerto con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di tali tipologie di interventi edilizi seguita all'esecuzione degli interventi di riassetto, dovrà essere consentita dall'Amministrazione Comunale attraverso l'attuazione di quanto previsto dall'art. 38.2 delle presenti NTA, con particolare riferimento ai punti a) e b).

La fruibilità urbanistica è inoltre condizionata alle verifiche periodiche da parte dei soggetti attuatori dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe 3b2c, dopo ogni evento dissestivo e comunque in occasione di ogni nuova richiesta di autorizzazione edilizia.

In ogni caso ai sensi del punto 7.10 della N.T.E. spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale la verifica e la certificazione della valenza urbanistica delle opere di difesa.

Classe IIIb2d

Tale classe individua aree alla base di versanti ad acclività medio-elevata o elevata potenzialmente soggetti a fenomeni puntuali di dinamica gravitativa, che ospitano insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero e campeggi con i relativi servizi ed accessori.

La permanenza dei campeggi esistenti, il loro ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero, anche con adeguamenti alle normative di settore, sono consentite solo previa realizzazione di opere di difesa e/o di verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di difesa esistenti circa la minimizzazione della pericolosità.

Classe IIIb2e

Tale classe comprende aree edificate localizzate lungo il litorale lacustre, in parte allagabili a seguito di tracimazioni del Lago Maggiore con T<100 anni caratterizzate da innalzamento lento ed energia nulla e limitrofe a versanti subacquei con stabilità incerta.

In tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri, ma l'ammissibilità degli interventi di trasformazione è condizionata a particolari prescrizioni esecutive di cui ai commi seguenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni con pavimento posto al di sotto della quota 198.50 m s.l.m.; sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari del Permesso di Costruire dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori al secolo.

In ogni caso non sono ammesse nuove costruzioni di tipo NCs.

Parcheggi sotterranei, cantinati e piani interrati al di sotto della quota 198.5 m s.l.m. sono ammessi solo se non altrimenti localizzabili e comunque solo se adeguatamente impermeabilizzati e/o a seguito dichiarazioni liberatorie nei riguardi della Pubblica Amministrazione in ordine a danni a cose o persone derivanti dagli allagamenti periodici.

Sono sempre ammesse le strutture tecniche sia di tipo pubblico che di tipo privato legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa; in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza deve essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.

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

La progettazione e l'esecuzione delle opere devono essere condotte tenendo obbligatoriamente conto, oltre che delle norme generali di cui al presente Articolo, anche dei seguenti aspetti:

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

Classe IIIb4

~~Tale classe interessa le aree con presenza di strutture pubbliche (parcheggi) presenti in testata di bacino e poste ai margini di terrazzo morfologico, caratterizzate da elevata acclività, potenzialmente instabili allo stato attuale e con necessità di consolidamenti e ampliamenti.~~

~~Dopo interventi di consolidamento e previa progettazione mirante al superamento delle problematiche geomorfologiche e geotecniche, è ammessa esclusivamente la~~

~~formazione di nuovi parcheggi pubblici o ampliamenti dell'esistente non altrimenti realizzabili a servizio della frazione Ronco.~~

Art. 38.10.– Classe III indifferenziata

~~Le aree ricadenti in tale classe sono costituite da versanti boscati o ad originario utilizzo agro-pastorale abbandonate e invase da vegetazione, ad acclività medio-elevata caratterizzati da modesta propensione al dissesto per limitati fenomeni di dinamica gravitativa o legata alla dinamica torrentizia del reticolo montano del T.Ballona.~~

~~Le aree in classe III indifferenziata non sono comprese nella cartografia di sintesi alla scala 1:2.000.~~

~~Trattandosi di aree non interessate da nuove urbanizzazioni al presente P.R.G.C., l'analisi geomorfologica è di carattere indifferenziato ossia non perimetra analiticamente le aree interessate dai vari fenomeni presenti.~~

~~In tali aree valgono tutti i divieti di cui alla classe IIIa.~~

~~E' ammesso tuttavia il recupero e l'ampliamento degli edifici esistenti con relativa sistemazione della viabilità di accesso non necessariamente carrabile.~~

~~Eventuali future varianti del presente P.R.G.C. potranno consentire una diversa e più analitica classificazione di idoneità all'utilizzazione urbanistica ma solo attraverso più dettagliate indagini di tipo geologico e geomorfologico e conseguente adeguamento della carta di sintesi.~~

~~La "relazione geologica" e la "relazione geotecnica" relative alle trasformazioni degli edifici esistenti, dovranno assolvere e tute le prescrizioni di cui alla precedente classe IIb e inoltre dovranno contenere un riferimento esplicito alla compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica relativa all'area di prevista trasformazione e dell'intorno significativo circostante e che prescriva le eventuali opere di sistemazione idrogeologica da realizzarsi contestualmente all'opera edificatoria.~~

~~Sugli edifici esistenti sono ammessi comunque solo gli interventi del tipo MO-MS-RC1-RC2-RE1-RE2-D-Nca-A-S-MD.~~

Tale classe individua versanti generalmente boscati o ad originario utilizzo agro-pastorale, ad acclività da media ad elevata caratterizzati da modesta propensione al dissesto per limitati fenomeni di dinamica gravitativa; per tali aree l'analisi geomorfologica è di carattere indifferenziato.

In tale classe non consentite nuove edificazioni. Eventuali revisioni del P.R.G.C. potranno, attraverso dettagliate indagini di tipo geologico e geomorfologico, portare ad una nuova classificazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Per gli insediamenti esistenti, sono sempre possibili interventi del tipo MO, MS, RC; solo a seguito di indagini geologiche, geomorfologiche ed idrauliche di dettaglio da

realizzarsi in fase di progetto che identifichino con precisione le locali condizioni di pericolosità e rischio ed esplicitino gli eventuali interventi necessari alla minimizzazione degli stessi, sono ammessi gli interventi per adeguamenti igienico funzionali unicamente se non aumentano il carico antropico e i seguenti interventi: RE1, RE2, D, MD, MU, A, S.

Gli interventi ammessi sopra elencati sono possibili purchè gli edifici esistenti oggetto di trasformazione edilizia non ricadano nelle aree in dissesto individuate dall'elaborato Geo 3 Carta geomorfologica e del dissesto o più in generale in aree di dissesto attivo o incipiente.

Art. 38.12. – Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile

~~Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n.236 del 24/5/88, modificati dall'art. 21 del D.L. n. 152 del 11/05/99 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate valgono le seguenti norme:~~

~~A) Zona di tutela assoluta: tale zona è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o le derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.~~

~~Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.~~

~~B) Zona di rispetto: tale zona, è costituita dalla porzione circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare quantitativamente e qualitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:~~

- ~~a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;~~
- ~~b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;~~
- ~~c) spandimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecnologie agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;~~
- ~~d) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;~~
- ~~e) aree cimiteriali;~~
- ~~f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;~~
- ~~g) apertura pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;~~
- ~~h) gestione dei rifiuti;~~
- ~~i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;~~
- ~~j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;~~
- ~~k) pozzi perdenti;~~
- ~~l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto~~

~~presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta~~

~~Per gli insediamenti o le attività elencate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.~~

~~Le regioni e le province autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:~~

- ~~a) fognature~~
- ~~b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;~~
- ~~c) opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;~~
- ~~d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;~~
- ~~e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c).~~

~~In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 4 comma 1, del D.P.R. n. n.236 del 24/5/88, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.~~

ART. 39 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

1. Il P.R.G., ove non diversamente specificato, si attua con ~~intervento edilizio~~ **titolo abilitativo diretto; secondo quanto previsto da leggi e norme vigenti.**
 - ~~mediante autorizzazione nei casi elencati all'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'art. 48 della Legge 457/1978 e alla Legge 94/1982;~~
 - ~~mediante concessione gratuita nei casi previsti all'art. 9 della Legge 10/1977, in base all'art. 4 del vigente Regolamento Comunale di applicazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;~~
 - ~~mediante concessione convenzionata nei casi di cui all'art. 7 della Legge 10/1977;~~
 - ~~mediante concessione onerosa in tutti gli altri casi.~~
2. Laddove indicato nelle tavole grafiche di P.R.G., ~~salvo quanto stabilito dall'art. 24 comma 10 della L.R. 56/1977 e s.m.i.,~~ gli interventi si attuano a seguito dell'approvazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE).
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) ~~previsti dal~~ **attuabili in** P.R.G. sono:
 - Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 e 44 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
 - Piano di Recupero (P. di R.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - **Programma Integrato di riqualificazione di cui alla L.R. 18/1996.**
4. Le indicazioni del P.R.G. relative alle opere assoggettate a S.U.E. sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali ed i parametri, mentre sono indicative per quanto riguarda la localizzazione delle aree per gli standards e delle aree per la viabilità all'interno del S.U.E.
5. Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

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

ART. 40 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

(articolo soppresso)

ART. 41 - SCHEDE NORMATIVE DI AREA

Le specificazioni e le indicazioni contenute nelle schede **normative** di area delle pagine seguenti hanno carattere prescrittivo e prevalente rispetto ai contenuti **generali** degli articoli del testo delle Norme di Attuazione che conservano il loro valore per le parti non trattate nelle schede stesse.

Le indicazioni grafiche riportate sulle schede normative di area hanno carattere **metaprogettuale** ai fini di indirizzare le scelte dei progetti di riuso e riqualificazione, di demolizione, di nuova costruzione.

LEGENDA DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI



Perimetro aree schede normative

TRATTAMENTO DEL SUOLO



Aree a prevalenza di superficie permeabile (verde)



Aree verdi con vegetazione di tipo naturaliforme



Aree con trattamento della superficie libero

IMPIANTO VEGETAZIONALE



Formazione o mantenimento di quinte alberate

MOBILITÀ ED ACCESSIBILITÀ



Aree a parcheggio di superficie



Aree a parcheggio sotterraneo



Accessi veicolari agli insediamenti



Superfici da cedere per adeguamento della sezione della sede stradale

PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI



Edificio da recuperare/integrare con riferimento all'impianto plano-volumetrici e/o ai caratteri architettonici originali



Orientamento prevalente delle nuove costruzioni

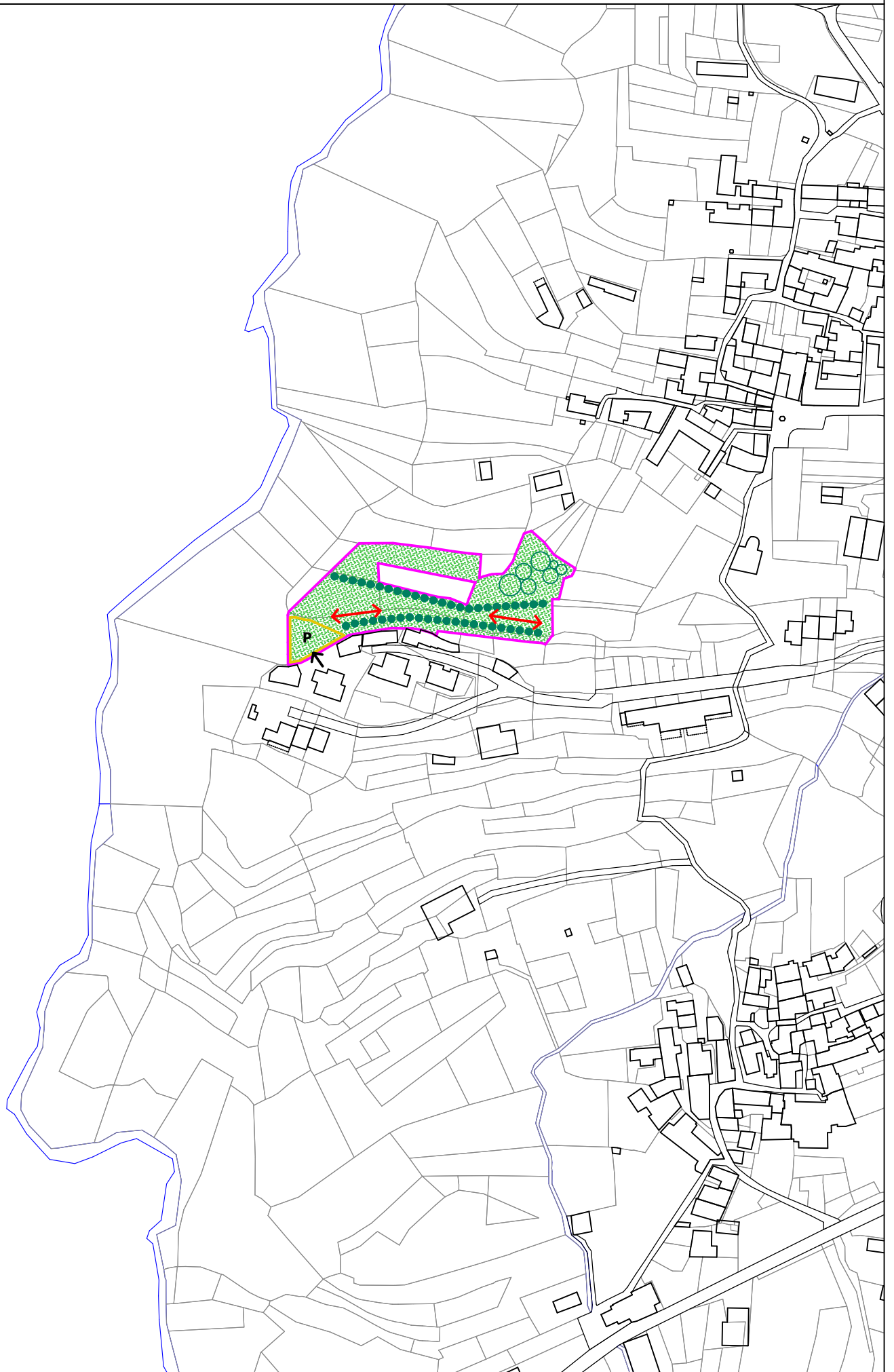


Limite della sagoma di ingombro planimetrico per gli edifici oggetto di ristrutturazione e/o demolizione e successiva nuova costruzione

PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE STRUTTURALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 1

- categoria di classificazione dell'area: AREE DI COMPLETAMENTO
SOTTOPOSTE A TITOLO
ABILITATIVO CONVENZIONATO
(art. 22) ~~S.U.E. (art. 23)~~
- parametri di intervento:
 - come da art. ~~23~~ 22 delle N.T.A. per ~~DT~~, ~~DF~~, ~~Re~~ SC, H, ~~De~~ D
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico: area a parcheggio di superficie
 - quota minima di SF permeabile: 65%
 - n° massimo di piani fuori terra: 2
- indirizzi specifici di intervento:
 - gli edifici dovranno avere morfologia idonea all'inserimento nel contesto, tale da contenere in modo significativo i movimenti di terra;
 - le costruzioni dovranno risultare articolate per composizione dei volumi, semplici per utilizzazione del linguaggio architettonico e prive di elementi decorativi impropri;
 - le costruzioni potranno essere dotate di impianti solari termici e fotovoltaici se integrati sulla copertura;
 - la formazione di strutture di contenimento del terreno potrà essere consentita esclusivamente con opere di ingegneria "naturalistica" o in muratura rivestita in masselli di pietra, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio;
 - il progetto delle aree verdi e della messa a dimora di alberi dovrà essere contestuale a quello delle costruzioni, avendo cura di mitigare l'impatto visivo dall'esterno e utilizzando essenze autoctone e tali da favorire la biodiversità;
 - la convenzione da stipulare dovrà contenere la previsione di intervenire al miglioramento della viabilità di accesso (e di eventuali altre infrastrutture) a partire dagli insediamenti fino ~~all'emissione~~ all'immissione su corso Dante Alighieri.

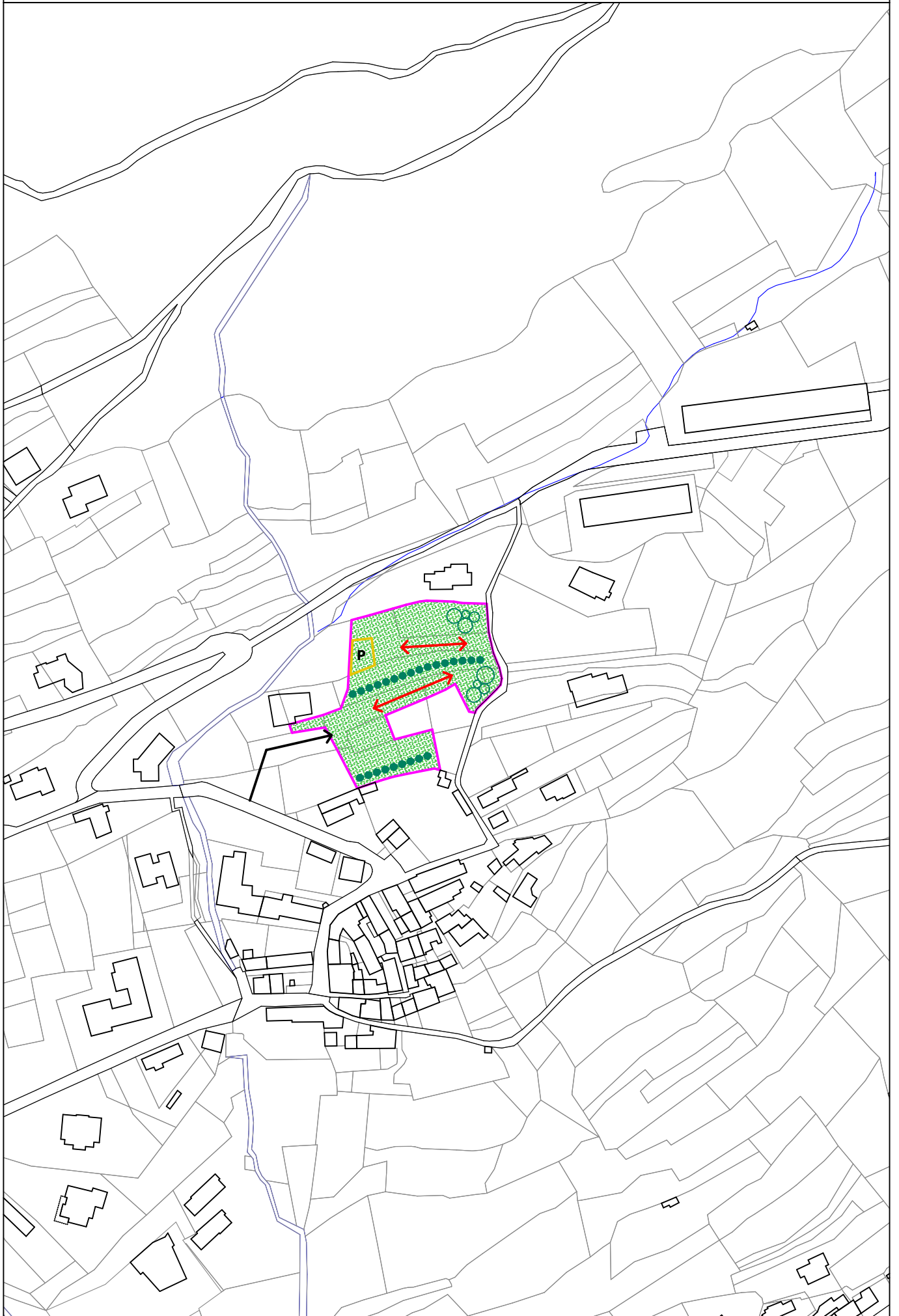
SCHEDA NORMATIVA N°1



PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE STRUTTURALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 2

- categoria di classificazione dell'area: AREE DI COMPLETAMENTO
SOTTOPOSTE A **TITOLO**
ABILITATIVO CONVENZIONATO
(art. 22) ~~S.U.E. (art. 23)~~
- parametri di intervento:
 - come da art. ~~23~~ **22** delle N.T.A. per ~~# DT~~, ~~# DF~~, ~~Re SC~~, H, ~~De D~~
 - quota di ST in cessione gratuita ad uso pubblico: area a parcheggio di superficie
 - quota minima di SF permeabile: 65%
 - n° massimo di piani fuori terra: 2
- indirizzi specifici di intervento:
 - gli edifici dovranno avere morfologia idonea all'inserimento nel contesto, tale da contenere in modo significativo i movimenti di terra;
 - le costruzioni dovranno risultare articolate per composizione dei volumi, semplici per utilizzazione del linguaggio architettonico e prive di elementi decorativi impropri;
 - le costruzioni potranno essere dotate di impianti solari termici e fotovoltaici se integrati sulla copertura;
 - la formazione di strutture di contenimento del terreno potrà essere consentita esclusivamente con opere di ingegneria "naturalistica" o in muratura rivestita in masselli di pietra, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio;
 - il progetto delle aree verdi e della messa a dimora di alberi dovrà essere contestuale a quello delle costruzioni, avendo cura di mitigare l'impatto visivo dall'esterno e utilizzando essenze autoctone e tali da favorire la biodiversità;
 - la convenzione da stipulare dovrà contenere la previsione di intervenire al soddisfacimento autonomo di dotazione di infrastrutture a rete e urbanizzazioni **e la definizione dei titoli per l'accesso veicolare.**

SCHEDA NORMATIVA N°2



~~COMUNE DI GHIFFA~~

~~PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE STRUTTURALE~~
~~SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 3~~

- ~~• categoria di classificazione dell'area: AREE DI RIUSO E~~
~~RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE~~
~~(art. 23 bis)~~

- ~~• parametri di intervento:~~

- ~~— come da art. 23 bis dello N.T.A. per UT, Re, H, De~~
- ~~— quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico: è previsto il calcolo delle aree a standard in misura di m² 25 per stanza /abitante insediabile alle quali applicare la "monetizzazione" mediante apposito regolamento comunale~~
- ~~— quota di Sul a destinazione residenziale libera: 85%~~
- ~~— quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata: 15%~~
- ~~— quota minima di Sf permeabile: 50%~~
- ~~— n° massimo di piani fuori terra: pari alle preesistenze (nelle parti verso monte vale la limitazione indicata in indirizzi specifici)~~

- ~~• indirizzi specifici di intervento:~~

- ~~— nel caso di riuso e riqualificazione degli edifici di origine produttiva dovrà essere utilizzato un linguaggio architettonico adatto a evidenziare tali caratteri;~~
- ~~— nel caso di riuso e riqualificazione l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella esistente, indipendentemente dal numero di piani fuori terra; in particolare nelle parti verso monte le costruzioni oggetto di riuso e riqualificazione non potranno essere previste con coperture con quota superiore alla preesistente;~~
- ~~— nel caso di nuove costruzioni, di nuova formazione, da realizzare secondo gli orientamenti indicati nella scheda grafica, la loro morfologia dovrà~~

~~risultare idonea all'insediamento nel contesto sia in riferimento alle caratteristiche del suolo che della vegetazione;~~

~~— nel caso di nuove costruzioni, sostitutive delle preesistenti, da realizzare all'interno dei limiti indicati dalla scheda grafica, la loro morfologia e caratterizzazione architettonica dovrà risultare idonea al contesto in riferimento alla configurazione caratteristica degli edifici produttivi di originaria formazione;~~

~~— le nuove costruzioni di qualsiasi riferimento e caratterizzazione dovranno utilizzare modelli morfologici, compositivi e architettonici semplici;~~

~~— la convenzione da stipulare dovrà contenere le modalità con cui esercitare il convenzionamento della quota prevista di Sul residenziale e gli impegni per gli interventi diretti di miglioramento di infrastrutture a rete e urbanizzazioni, anche all'esterno del perimetro indicato per la scheda.~~



PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE STRUTTURALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 3

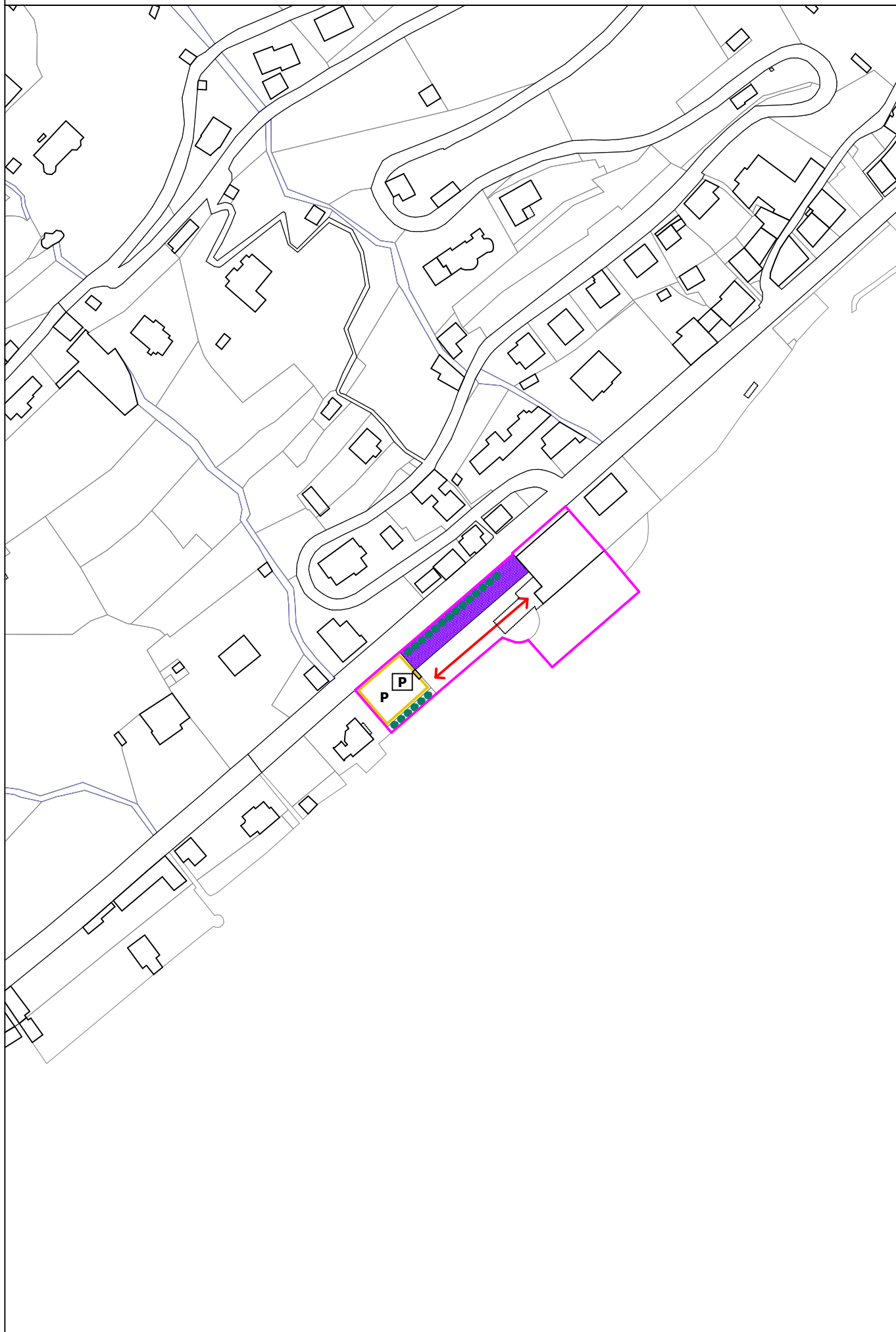
- categoria di classificazione dell'area: AREE CON INSEDIAMENTO A USO PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVO IN SEDE FISSA (art. 26)
- parametri di intervento:
 - V = pari a quello esistente con un incremento massimo del 35%
 - SC = 50%
 - H = 9,50 m. o pari alla preesistente per gli edifici costruiti anteriormente all'adozione del presente PRG
 - Dpf = secondo D.M. 02/04/1968 n. 1444
 - D = 5,00 m. salvo la possibilità di riduzione delle distanze sul lato verso lago, con il limite massimo dell'allineamento alla facciata dell'edificio preesistente, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di gestione delle aree demaniali
- destinazioni d'uso:
 - strutture ricettive extralberghiere classificate dalla L.R. 31/1985 e s.m.i. ai titoli II e VI per il 40% della SU;
 - residenze per il 60% della SU;
- categorie di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A (anche attraverso il solo collegamento coperto tra l'edificio esistente e le costruzioni in ampliamento)
- indirizzi specifici di intervento:
 - obbligo (assunto mediante convenzione) di realizzazione nonché di successiva manutenzione ordinaria e straordinaria di percorso pedonale ad uso pubblico continuativo lungo il lato a valle della SS 34;
 - disciplina in sede di convenzione delle dimensioni e delle caratteristiche del percorso pedonale pubblico (in coerenza con le preesistenze lungo la SS 34);
 - adeguamento delle quote di sicurezza della costruzione in ampliamento ai livelli di massima piena del pago, secondo le prescrizioni della normativa idrogeologica contenuta nelle N.A.;
 - configurazione del progetto architettonico di ampliamento e del trattamento delle aree libere di pertinenza secondo la coerenza con le

caratteristiche paesaggistiche prevalenti nelle aree verso lago, presenti nel Comune di Ghiffa a monte e a valle della SS 34 (edifici e parchi storici);

- in sede di convenzione sarà definito (a carico dei soggetti attuatori) l'intervento di riqualificazione dello scivolo a lago, situato in prossimità dell'Hotel Ghiffa;
- la costruzione in ampliamento sarà limitata ad un'estensione in senso lineare (parallelo all'andamento della sponda del lago) pari o inferiore a 40 metri;
- a titolo compensativo la convenzione deve prevedere, a carico dei soggetti attuatori, la ristrutturazione con ampliamento dell'edificio confinante, sede degli uffici comunali.

SCHEDA NORMATIVA N°3



PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE STRUTTURALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 4

- categoria di classificazione dell'area: AREE DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (art. 23 bis)
- parametri di intervento:
 - come da art. 23 bis delle N.T.A. per ~~UT~~ **IT**, ~~Re~~ **SC**, H, ~~De~~ **D**
 - quota di ST in cessione gratuita ad uso pubblico: è previsto il calcolo delle aree a standard in misura di m² 25 per stanza / abitante insediabile alle quali applicare la "monetizzazione" mediante apposito regolamento comunale
 - quota di ~~Su~~ **SU** a destinazione residenziale libera: 85%
 - quota di ~~Su~~ **SU** a destinazione residenziale convenzionata: 15%
 - quota minima di SF permeabile: 30%
 - n° massimo di piani fuori terra: pari alle preesistenze (nelle parti verso monte vale la limitazione indicata in indirizzi specifici)
- indirizzi specifici di intervento:
 - per le parti di cui la scheda grafica indica il limite della sagoma di ingombro planimetrico, nel caso di riuso e riqualificazione degli edifici di origine produttiva, dovrà essere utilizzato un linguaggio architettonico adatto a evidenziare tali caratteri;
 - nel caso di riuso e riqualificazione l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella esistente, indipendentemente dal numero di piani fuori terra; in particolare verso monte le costruzioni non potranno superare le quote minima e massima della copertura esistente, mentre verso lago potranno essere di quota pari o inferiore alla preesistente, anche con la formazione di parti di altezza diversa, purché coerente con le

caratteristiche morfologiche, compositive e architettoniche dell'edificio di tipo produttivo originario;

- nel caso di nuove costruzioni, sostitutive delle preesistenti, da realizzare all'interno dei limiti indicati dalla scheda grafica, la loro morfologia e caratterizzazione architettonica dovrà risultare idonea al contesto in riferimento alla configurazione caratteristica degli edifici produttivi di originaria formazione;
- le nuove costruzioni di qualsiasi riferimento e caratterizzazione dovranno utilizzare modelli morfologici, compositivi e architettonici semplici;
- l'allargamento stradale di corso Risorgimento, da realizzare con parziale demolizione di manufatti esistenti non potrà essere inferiore a m. 1,50;
- la convenzione da stipulare dovrà contenere le modalità con cui esercitare il convenzionamento della quota prevista di ~~Su~~ **SU** residenziale e gli impegni per gli interventi diretti di miglioramento di infrastrutture a rete e urbanizzazioni, anche all'esterno del perimetro indicato per la scheda.

SCHEDA NORMATIVA N°4



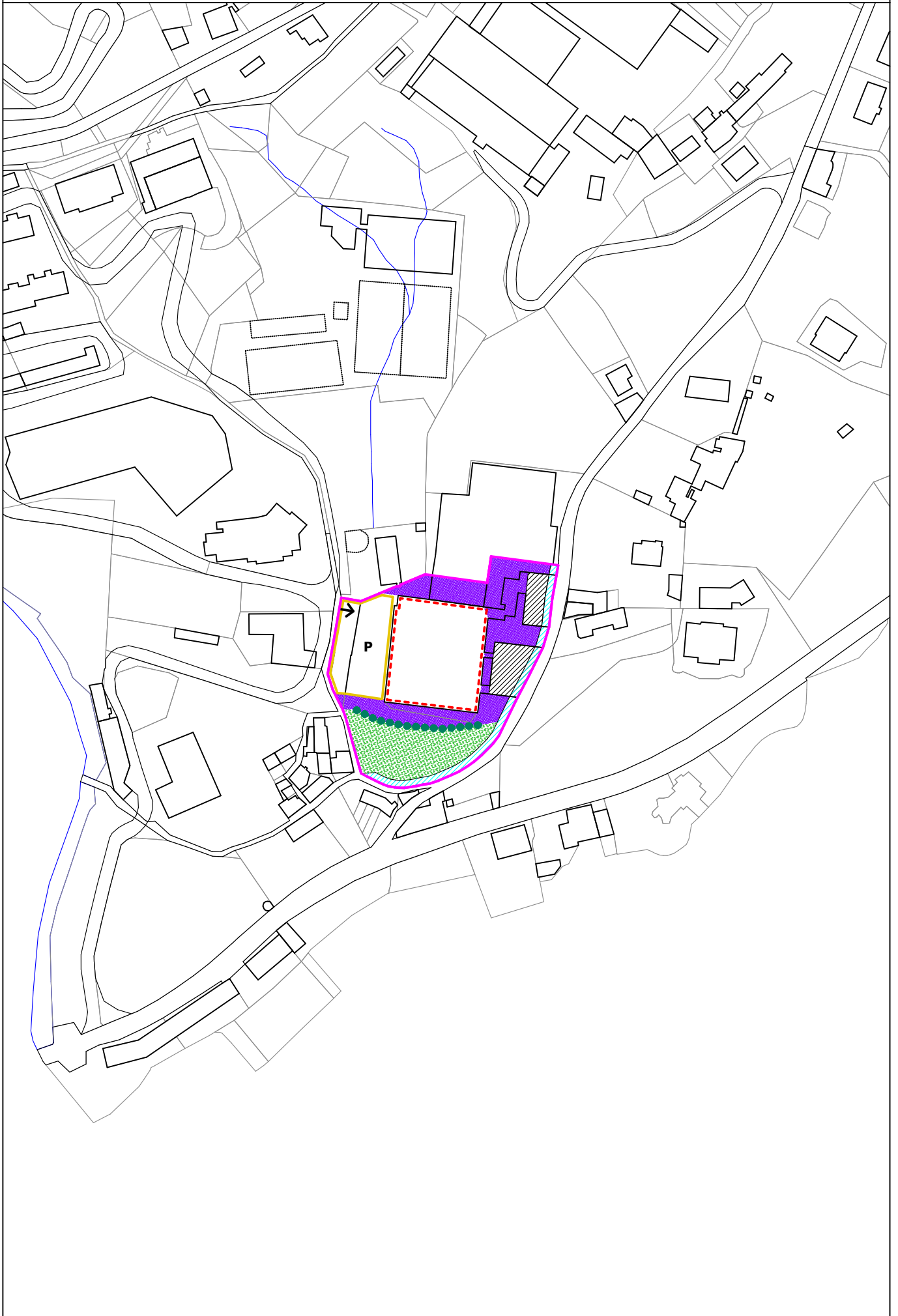
PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE STRUTTURALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 5

- categoria di classificazione dell'area: AREE DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (art. 23 bis)
- parametri di intervento:
 - come da art. 23 bis delle N.T.A. per ~~UT~~ IT, ~~Re~~ SC, H, ~~De~~ D
 - quota di ST in cessione gratuita ad uso pubblico: è previsto il calcolo delle aree a standard in misura di m² 25 per stanza / abitante insediabile alle quali applicare la "monetizzazione" mediante apposito regolamento comunale
 - quota di ~~Su~~ SU a destinazione residenziale libera: 85%
 - quota di ~~Su~~ SU a destinazione residenziale convenzionata: 15%
 - quota minima di SF permeabile: 10%
 - n° massimo di piani fuori terra: pari alle preesistenze (nelle parti verso monte vale la limitazione indicata in indirizzi specifici)
- indirizzi specifici di intervento:
 - all'interno del perimetro secondo cui la scheda grafica indica il limite della sagoma di ingombro planimetrico, nel caso di riuso e riqualificazione degli edifici di origine produttiva, dovrà essere utilizzato un linguaggio architettonico adatto a evidenziare tali caratteri;
 - nel caso di riuso e riqualificazione l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella esistente, indipendentemente dal numero di piani fuori terra; in particolare verso monte le costruzioni non potranno superare le quote minima e massima della copertura esistente, mentre verso lago potranno essere di quota pari o inferiore alla preesistente, anche con la formazione di parti di altezza diversa, purché coerente con le

caratteristiche morfologiche, compositive e architettoniche dell'edificio di tipo produttivo originario;

- nel caso di nuove costruzioni, sostitutive delle preesistenti, da realizzare all'interno dei limiti indicati dalla scheda grafica, la loro morfologia e caratterizzazione architettonica dovrà risultare idonea al contesto in riferimento alla configurazione caratteristica degli edifici produttivi di originaria formazione;
- l'allargamento stradale di corso Risorgimento, da realizzare con parziale demolizione di manufatti esistenti non potrà essere inferiore a m. 1,50;
- la convenzione da stipulare dovrà contenere le modalità con cui esercitare il convenzionamento della quota prevista di ~~Su~~ **SU** residenziale e gli impegni per gli interventi diretti di miglioramento di infrastrutture a rete e urbanizzazioni, anche all'esterno del perimetro indicato per la scheda.

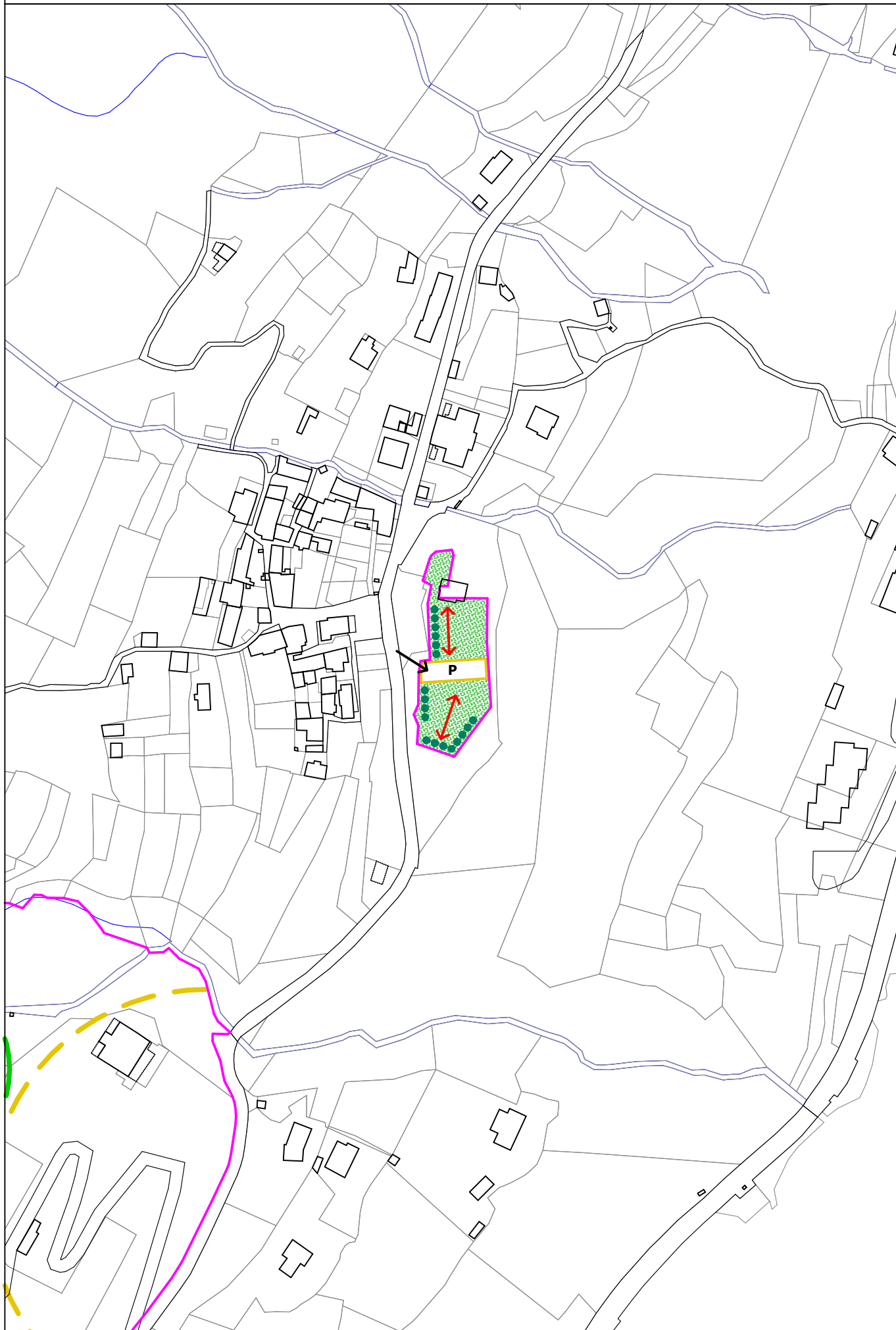
SCHEDA NORMATIVA N°5



PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTE STRUTTURALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 6

- categoria di classificazione dell'area: AREE DI COMPLETAMENTO
SOTTOPOSTE A TITOLO
ABILITATIVO CONVENZIONATO
(art. 22) ~~S.U.E. (art. 23)~~
- parametri di intervento:
 - come da art. ~~23~~ 22 delle N.T.A. per ~~DT~~, ~~DF~~, ~~Re~~ SC, H, ~~De~~ D
 - quota di ST in cessione gratuita ad uso pubblico: area a parcheggio di superficie
 - quota minima di ST permeabile: 50%
 - n° massimo di piani fuori terra: 2
- indirizzi specifici di intervento:
 - gli edifici dovranno avere morfologia idonea all'inserimento nel contesto, tale da contenere in modo significativo i movimenti di terra;
 - le costruzioni dovranno risultare articolate per composizione dei volumi, semplici per utilizzazione del linguaggio architettonico e prive di elementi decorativi impropri;
 - le costruzioni potranno essere dotate di impianti solari termici e fotovoltaici se integrati sulla copertura;
 - il progetto delle aree verdi e della messa a dimora di alberi dovrà essere contestuale a quello delle costruzioni, avendo cura di mitigare l'impatto visivo dall'esterno e utilizzando essenze autoctone e tali da favorire la biodiversità;
 - la convenzione da stipulare dovrà contenere la previsione di intervenire al soddisfacimento autonomo di dotazione di infrastrutture a rete e urbanizzazioni.

SCHEDA NORMATIVA N°6



~~COMUNE DI GHIFFA~~

~~PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE STRUTTURALE~~
~~SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 7~~

● ~~categoria di classificazione dell'area: AREE DI COMPLETAMENTO~~
~~SOTTOPOSTE A S.U.E. (art. 23)~~

● ~~parametri di intervento:~~

~~— come da art. 23 delle N.T.A. per It, If, Rc, H, De~~

~~— quota di Sf in cessione gratuita ad uso pubblico: area a parcheggio di superficie~~

~~— quota minima di Sf permeabile: 65%~~

~~— n° massimo di piani fuori terra: 2~~

● ~~indirizzi specifici di intervento:~~

~~— gli edifici dovranno avere morfologia idonea all'inserimento nel contesto, tale da contenere in modo significativo i movimenti di terra;~~

~~— le costruzioni dovranno risultare articolate per composizione dei volumi, semplici per utilizzazione del linguaggio architettonico e privo di elementi decorativi impropri;~~

~~— le costruzioni potranno essere dotate di impianti solari termici e fotovoltaici se integrati sulla copertura;~~

~~— la formazione di strutture di contenimento del terreno potrà essere consentita esclusivamente con opere di ingegneria "naturalistica" o in muratura rivestita in masselli di pietra, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio;~~

~~— il progetto delle aree verdi e della messa a dimora di alberi dovrà essere contestuale a quello delle costruzioni, avendo cura di mitigare l'impatto visivo dall'esterno e utilizzando essenze autoctone e tali da favorire la biodiversità;~~

~~— la convenzione da stipulare dovrà contenere la previsione di intervenire al soddisfacimento autonomo di dotazione di infrastrutture a rete e urbanizzazioni;~~



DENOMINAZIONE: Ex casa di vacanza Michelin (Villa Laura)

MODALITA' DI INTERVENTO:

- Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PARAMETRI DI INTERVENTO:

- V – recupero del volume esistente (determinato a seguito di rilievo)
- ~~Su~~ **SU** – superficie utile lorda aggiuntiva al volume esistente: mq. 6.000
- ~~Re~~ **SC** – rapporto di copertura massimo: 15%
- H – altezza massima:
 - per gli edifici esistenti: pari alla preesistente
 - per gli edifici di nuova costruzione:
 - per gli edifici denominati “padiglioni” ricettivi: m. 7,50
 - per gli edifici destinati a servizi generali: m. 12,00 (con conformazione “a gradoni”, con arretramento di ciascun piano da quello sottostante di almeno m. 5,00)
- Dpf – distanza tra pareti finestrate: secondo D.M. 2/4/68 n. 1444
- ~~De~~ **D** – distanza dai confini: a norma di Codice Civile
- ~~Df – distanza tra i fabbricati: a norma di Codice Civile~~

DESTINAZIONI D'USO:

proprie e compatibili:

- le aziende alberghiere secondo la classificazione della legge regionale 14/1995;
- le strutture ricettive extralberghiere classificate dalla L.R. 31/1985 e s.m.i. ai titoli II e VI;
- i villaggi turistici ai sensi della L.R. 54/1979 costituiti da residenza di vacanza, anche articolati in più unità frazionabili in affitto e/o in proprietà, dotati di attrezzature comuni di servizio centralizzato e gestione unitaria delle aree di pertinenza in forma aziendale;
- servizi connessi e collegati direttamente con la funzione ricettiva;

- impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative connesse con la funzione ricettiva.

non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi e personale addetto nella misura massima del 10% della ~~SA~~ **SU** totale);
- industrie e laboratori artigianali di produzione;
- terziario direzionale e commerciale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività ricettiva);
- insediamenti rurali e impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

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

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Contestualmente all'intervento (secondo modalità e tempi stabiliti con apposita convenzione) i soggetti attuatori devono provvedere a:

- realizzazione di intersezione stradale con rotatoria su corso Risorgimento all'altezza della confluenza con la Via per la Trinità; trattandosi di opera di pubblica utilità il Comune di Ghiffa si incarica di ottenere la consegna delle aree dalle proprietà interessate; in alternativa, qualora vi fossero impedimenti alla consegna delle aree da parte delle proprietà interessate, a monetizzare l'intervento;
- sistemazione della strada comunale di Via al Santuario, nella tratta boscata dall'area ex discarica al Roccolo, di servizio della struttura ricettiva, con adeguate opere di pavimentazione della massicciata, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in idoneo ricettore e installazione di adeguate protezioni nei tratti pericolosi;
- concertazione con l'Amministrazione Comunale dei provvedimenti amministrativi per la viabilità aventi l'obiettivo di migliorare la sicurezza e la moderazione del traffico veicolare oltre alla selezione delle utenze per le diverse tratte di viabilità (residenti, addetti, ospiti, visitatori) e ai provvedimenti idonei in fase di cantiere e di esercizio;
- realizzazione di collegamento fognario pubblico della lunghezza di circa 230 – 250 metri, per le sole acque nere e con diametro di 40 cm, attraverso la proprietà della Villa dei Rondinini fino al collettore comunale presso la spiaggia del Cavallo; trattandosi di opera di pubblica utilità il Comune di Ghiffa si incarica di ottenere l'autorizzazione al passaggio sulle proprietà private interessate;
- approvvigionamento idrico potabile attraverso l'allacciamento alla rete comunale su Corso Risorgimento (tronco Villa Volpi – Trinità) con posa di condotta da 125 mm.;
- formazione di serbatoio di accumulo per finalità antincendio con un carico minimo di 200 m³.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispondere a requisiti di sostenibilità, con certificazione in classe A del sistema "Casa-clima"; in particolare si prescrive la realizzazione di quanto segue, da definire in sede di convenzione facente parte dello S.U.E.:

1. cogenerazione: produzione di energia elettrica tramite gruppo a gas metano e recupero del calore prodotto;
2. sistemi solari: impiego di serre solari sia per l'edificio esistente che per le nuove costruzioni;
3. pompe di calore: redistribuzione in altri ambienti o accumulazione dell'apporto di calore da solare eccedente la quota richiesta;
4. mobilità interna: utilizzazione di veicoli elettrici sui percorsi interni e per gli utilizzi esterni consentiti;
5. pannelli fotovoltaici: formazione di sistemi di ombreggiamento con pannelli fotovoltaici posati in corrispondenza dei prospetti delle costruzioni rivolti verso valle;
6. utilizzo acque meteoriche: realizzazione di un sistema di serbatoi interrati per il riutilizzo delle acque piovane (per irrigazione e utilizzi non potabili); realizzazione di raccolta acque meteoriche con accumulo in serbatoi interrati per usi non potabili (convogliamento degli sfiori a rio della Fame o a rio Cavallo a seguito di verifiche idrauliche);
7. produzione di acqua calda: installazione sui nuovi edifici di pannellature (integrate all'architettura) per la produzione di acqua calda da solare termico (per impiego idro-sanitario e pre-riscaldamento per impianto termico);

Ai fini della mitigazione degli effetti sull'ambiente e sul paesaggio, gli interventi previsti dovranno rispondere ai seguenti indirizzi:

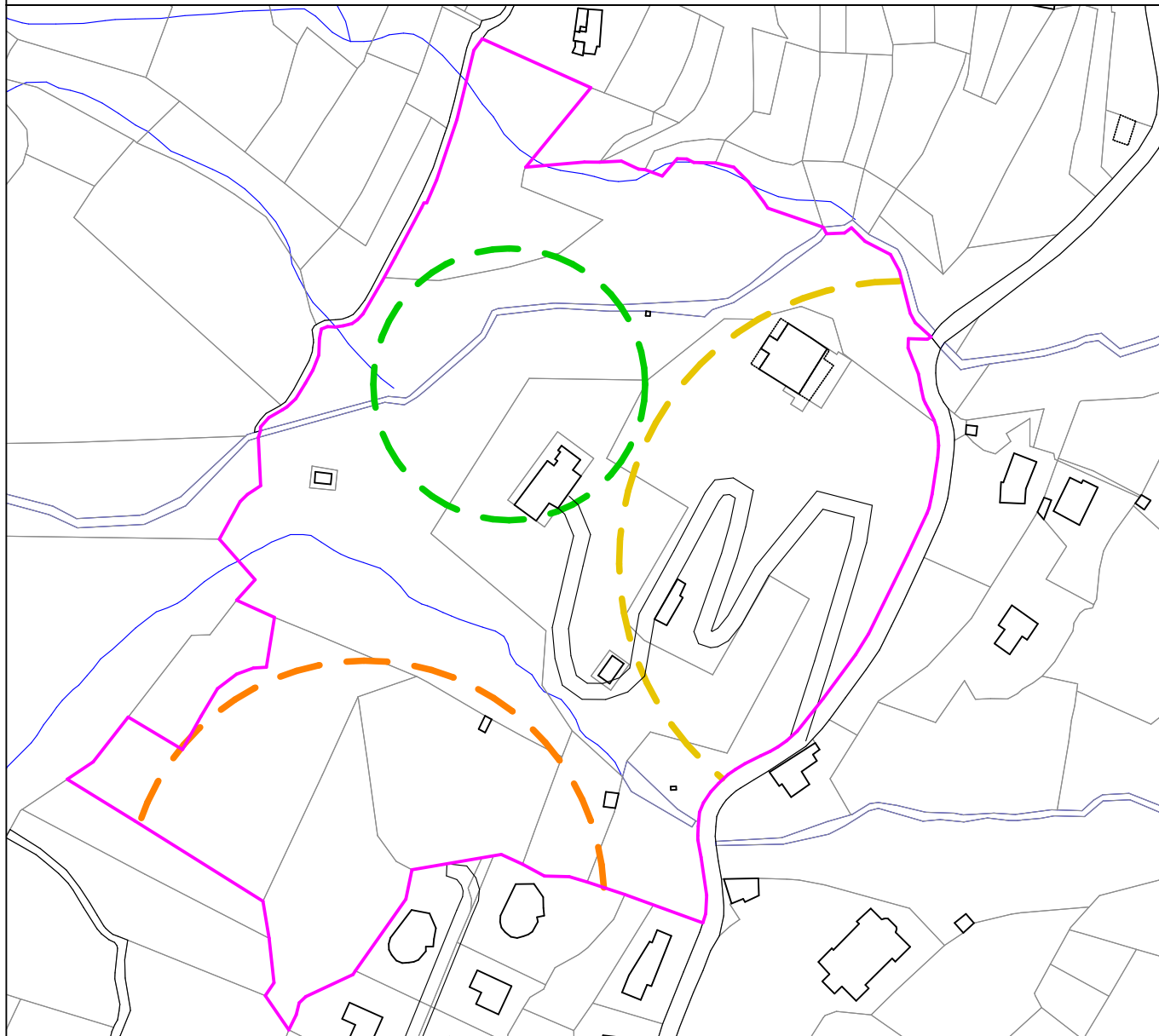
- gli interventi per la riutilizzazione delle villa originaria dovranno valorizzarne le caratteristiche architettoniche;
- le nuove costruzioni dovranno avere una morfologia adatta all'inserimento nel contesto secondo il profilo originario del suolo;
- le nuove costruzioni saranno localizzate nei settori dell'area indicati nello schema planimetrico della presente scheda;
- le nuove costruzioni avranno caratteristiche morfologiche e architettoniche tali da ridurre l'impatto visivo dal lago e dalle aree circostanti facendo ricorso ove necessario alla vegetazione per migliorarne l'inserimento nel contesto;
- lo S.U.E. deve essere corredato da un progetto definitivo della sistemazione delle aree a cielo libero e della vegetazione, da impiegare per migliorare gli effetti di mitigazione dell'impatto degli insediamenti sul paesaggio; gli interventi di valorizzazione delle aree a giardino dovranno utilizzare essenze autoctone ed essere armonizzati con la vegetazione del giardino storico e con le caratteristiche permanenti e identitarie di parchi e giardini del Verbano;
- deve essere assicurata una superficie permeabile minima pari o superiore al 60% della ST; nella fase di cantiere dovranno essere limitate temporalmente le lavorazioni rumorose e controllate le movimentazioni dei mezzi pesanti operativi.

Per effetto dell'individuazione del perimetro di "aree verdi private da assoggettare a tutela" lo S.U.E. dovrà conformarsi alle seguenti disposizioni particolari (specifiche per l'area di cui alla presente scheda):




- gli interventi in progetto devono sempre tendere a recuperare i caratteri originari di pregio di edifici e manufatti e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con la valorizzazione delle costruzioni preesistenti;
- l'edificio esistente denominato "roccolo" è soggetto a interventi di restauro (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
- gli interventi in progetto devono utilizzare materiali e colorazioni compatibili con l'obiettivo di inserimento nel contesto secondo la valutazione degli effetti sul paesaggio;
- gli interventi relativi agli edifici devono prevedere la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con la contemporanea progettazione degli spazi verdi;
- per le aree boscate e per la vegetazione esistente e di cui si prevede l'inserimento devono essere osservate le procedure di intervento previste dalle norme vigenti; con attenzione alla conservazione di essenze di pregio presenti nella parte di superficie boscata; per la parte conservata a bosco dovranno essere realizzati interventi con effetto visivo naturaliforme;
- ~~nella progettazione e la sistemazione delle aree libere da costruzioni, manufatti e infrastrutture devono seguire le indicazioni riportate nella relazione del "documento tecnico sintetico di verifica preventiva di assoggettamento a V.A.S." al capitolo "vegetazione e flora"; in particolare~~ dovrà essere curato il mantenimento di essenze originarie del giardino storico ed eventuali inserimenti dovranno essere armonizzati con il contesto;
- la rimodellazione del suolo per la realizzazione di costruzioni, manufatti e infrastrutture deve osservare criteri di coerenza con la morfologia originaria del versante;
- gli elementi accessori riconosciuti di pregio presenti nell'area (muri di recinzione, fontane, camminamenti, serre, parapetti, edicole, pergolati, manufatti di arredo del giardino) dovranno essere ripristinati o ricostruiti secondo i caratteri originari (ed eventualmente ricollocati nel progetto di intervento);
- la progettazione degli interventi sulle aree libere e verdi deve essere sviluppata contestualmente a quella relativa a edifici e manufatti.

~~A far data dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenuti.~~

SCHEDA NORMATIVA N°8



SCHEDA N°8

-  Spazio della villa e del giardino pertinenziale
-  Spazio di concentrazione dei servizi generali
-  Spazio di insediamento dei padiglioni