

IL SINDACO

Ing. Piero OSENGA

IL SINDACO

P. Oseng

IL SEGRETARIO COMUNALE

A. A. Ferrero

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Arch. Roberto Cominetti)

R. Cominetti



Regione Piemonte
Provincia di Torino

Comune di
CASCINETTE D'IVREA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE n°2

Fase DEFINITIVA

APPROVATO CON D.C.C. N° 02 DEL 12/2/2008

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

modificate in accoglimento
delle condizioni approvate
in sede di Conferenza di Pianificazione
Conclusiva sul Progetto Preliminare
- 6ª seduta - del 28/01/2008

Febbraio 2008

Arch. Riccardo Avanzi

R. Avanzi



NTA

*Modifiche introdotte al testo normativo
vigente:*

- > dalla presente variante 2 al PRG
- > dalle controdeduzioni alle osservazioni
- > **in accoglimento delle condizioni
della Conferenza del 28/01/08**
- > dalla Variante Parziale n°1 – maggio 2007
adeguamento alla LR28/99 (commercio)
- > dalla Variante Parziale settembre 2006
(art. 6.16 delle NTA)

00

Riferimento all'elenco in verbale
di Conferenza del 28/01/08

Norme Tecniche di Attuazione INDICE

art 1	Premesse	
1.1	Contenuti e finalità della Variante Generale n.1 al P.R.G.I.	pag 3
1.2	Natura dei contenuti del P.R.G.C.	pag 3
art 2	Organizzazione del P.R.G.C. – relazione, tavole, norme	pag 4
art 3	Attuazione del Piano Regolatore Comunale - Variante generale n.1	pag 5
3.1	Strumenti attuativi del Piano Regolatore	pag 6
3.1.1	Disposizioni transitorie	pag 6
3.2	Modalità costruttive	pag 6
3.3	Requisiti dei progetti relativi agli interventi attuativi del P.R.G.I.	pag 7
art 4	Condizioni generali di insediabilità.	pag 7
4.1	Requisiti di insediabilità	pag 10
4.2	Contributo di costruzione	pag 10
art 5	Norme per le aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica	pag 10
art 6	Definizioni e parametri edilizi ed urbanistici (estratti R.E.)	pag 11
6.1	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	pag 12
6.2	Altezza della costruzione (H)	pag 12
6.3	Numero dei piani della costruzione (Np)	pag 13
6.4	Distanze: tra costruzioni, dai confini, dalle strade	pag 14
6.5	Superficie coperta della costruzione (Sc)	pag 14
6.6	Superficie utile lorda della costruzione (SUL)	pag 15
6.7	Superficie utile netta della costruzione (Sun)	pag 15
6.8	Volume della costruzione (V)	pag 15
6.9	Superficie fondiaria (Sf)	pag 15
6.10	Superficie territoriale (St)	pag 15
6.11	Rapporto di copertura (Rc)	pag 16
6.12	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	pag 16
6.13	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	pag 16
6.14	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	pag 16
6.15	Indice di densità edilizia territoriale (It)	pag 16
11	6.16 Parametri integrativi specifici delle NTA	pag 16
art 7	Tipi di intervento: interventi edilizi	pag 17
art 8	Tipi di intervento: interventi di sistemazione esterna	pag 19
art 9	Destinazioni d'uso	pag 20
9.1	Residenza	pag 20
9.2	Attività ricettive	pag 20
9.3	Attività produttive	pag 21
9.4	Attività commerciali	pag 21
9.5	Attività terziarie	pag 21
9.6	Attività agricole	pag 21
9.7	Attività di servizio	pag 22
art 10	Aree normative	pag 22
10.1	Aree residenziali	pag 23
10.2	Aree terziarie	pag 23
10.3	Aree produttive e artigianali	pag 23
10.4	Aree agricole	pag 23
10.5	Aree per servizi ed attrezzature di servizio	pag 23
10.6	Infrastrutture per il trasporto e la mobilità	pag 24
10.7	Impianti e manufatti diversi	pag 24
10.8	Aree a naturalità prevalente	pag 24
10.9	Alberi notevoli	pag 24
art 11	Aree inedificabili	pag 25
art 12	Ambiti soggetti a vincoli	pag 26
art 13	Prescrizioni operative per le aree normative	pag 29
13.1	Aree normative Rn 1,2a,2b,3,4,5,6,7.	pag 29
13.2	Aree normative Rc 1,2,3,4,5	pag 31
13.3	Aree normative Ro 1+12 Rr 1+5	pag 32

	13.4	Aree normative Re 1+16 Rs1+11	
	13.5	Aree normative T	pag 36
	13.6	Aree normative Ts	pag 39
	13.7	Aree normative P1	pag 40
	13.8	Aree normative P2 P3	pag 41
	13.9	Aree normative Au	pag 42
	13.10	Aree normative Ac	pag 44
	13.11	Aree normative Aa	pag 45
	13.12	Aree normative Sg	pag 46
	13.13	Aree normative Sc	pag 48
	13.14	Aree normative Sp	pag 49
05	13.15	Aree normative Ss	pag 50
	13.16	Aree normative Sv	pag 51
	13.17	Aree normative It, Ic, Ia	pag 52
	13.18	Aree normative Vn	pag 53
	13.19	Aree normative vm	pag 54
	13.20	Aree normative v	pag 55
01	13.21	Aree normative vr	pag 56
02	13.22	Zone sr	pag 56
03	13.23	Prescrizione operative - Aspetti naturalistici inerenti la Valutazione di Incidenza V.I.	pag 56
04	13.24	Prescrizione operative - Aspetti paesaggistici e ambientali inerenti la viabilità.	pag 57
06	13.25	Prescrizione operative – Ambito V2 soggetto a SUE [individuato dalla variante 2	pag 58
07		(strutturale)]	pag 59
08 art	14	Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99	
09 art	15	Norme complementari agli interventi edilizi	pag 67
10	15.1	Allacciamenti e urbanizzazioni	pag 71
12	15.2	Aree per standard	pag 71
13	15.3	Aree per parcheggi	pag 71
	15.4	Prescrizioni operative	pag 71
art	16	Strade e fasce di rispetto stradale	pag 72
art	17	Prescrizioni esecutive di valorizzazione ambientale e paesaggistica	pag 73
art	17.0	MO "interventi di manutenzione ordinaria":	pag 76
	17.1	Precisazioni attuative	pag 77
	17.1.1	MS "interventi di manutenzione straordinaria"	pag 77
	17.1.2	MS "interventi di manutenzione straordinaria"	pag 77
	17.1.3	RR/RS "interventi di restauro e di risanamento conservativo"	pag 77
	17.1.4	RE "interventi di ristrutturazione edilizia",	pag 78
	17.1.5	NC "interventi di nuova costruzione"	pag 78
art	17.2	Schede grafiche e schemi	pag 81
art	17.3	Allegati tecnici ed esplicativi	pag 83
art	17.3.1	Collocazione degli edifici in rapporto alla geomorfologia ed al soleggiamento	pag 84
art	17.3.2	Collocazione degli edifici in rapporto agli scenari paesaggistici di valore	pag 84
art	17.3.3	Misure per il contenimento dei consumi di acqua potabile	pag 85
art	17.3.4	Impiego dei materiali di costruzione ecologici e bio-compatibili.	pag 85
art	17.3.5	Illuminazione delle aree esterne	pag 85
art	17.3.6	Superfici impermeabili	pag 86
art	17.3.7	Aspetti architettonici e compositivi degli edifici	pag 86
art	17.3.8	Assetto delle aree esterne pertinenziali agli edifici	pag 86
art	17.3.9	Tabelloni pubblicitari	pag 87
art	17.3.10	Segnali (preinsegne)	pag 89
			pag 90

M. V. Ferrero

Art 1

Premesse

1.1

Contenuti e finalità della Variante Generale n.1 al P.R.G.I.

La Variante generale al P.R.G.I. è redatta ed ha efficacia secondo i disposti della LR 56/77 e s.m.i. e ii., (artt.11 e 12), con le limitazioni di cui all'art.82 della stessa legge e secondo gli indirizzi specificati nella Relazione illustrativa della Variante Generale al PRI, sinteticamente indicati nei punti successivi.

La Variante Generale al P.R.G.I. – diviene ora variante al P.R.G.C. e come tale è definita nel testo a seguito, in quanto sono venute a decadere le condizioni che avevano originato e sostenuto il piano intercomunale del versante occidentale della Serra, comprendente i comuni di Chiaverano, Cascinette d'Ivrea, Burolo, Bollengo, Palazzo, Piverone.

La Variante si uniforma ai principi generali ed alle prescrizioni di cui al Piano Territoriale Regionale e del P.T.C.P. della Provincia di Torino.

In quanto strumento di programmazione e pianificazione rientrante nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e costituente il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione, è predisposta in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale richiamati dalla Legge Regionale n.40/98 ed è studiato ed organizzato sulla base di analisi di compatibilità ambientale secondo quanto previsto dall'art.20 della citata legge e dalla Circolare P.G.R. n.1/PET L.R. 14/12/98.

Nell'apposito fascicolo allegato alla Relazione generale di variante vengono pertanto sistematizzate - con la metodologia indicata dall'allegato F - ed esplicitate le valutazioni che hanno portato alle scelte di Piano in merito al rapporto con la salvaguardia del territorio ed alla compatibilità ambientale di quanto previsto.

La Variante risponde ai criteri di compatibilità acustica, secondo quanto risulta dagli elaborati di valutazione allegati.

La Variante Generale al PRGC di Cascinette d'Ivrea intende creare, attraverso opportune modifiche all'impianto normativo ed agli elaborati grafici del vigente Strumento Urbanistico, i presupposti per rendere più' efficace il perseguimento degli indirizzi di politica urbanistica, che alle finalità generali normalmente proprie del PRGC, intende affiancare quelle di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e paesaggistica, anche la promozione ed il miglioramento dell'utilizzazione culturale, ricreativa e sportiva del territorio, sito di interesse comunitario SIC IT1110021 dei "Laghi di Ivrea". Gli intenti, specificati nella Relazione illustrativa della Variante, sono sinteticamente indicati qui di seguito:

- Il consolidamento e lo sviluppo della vocazione residenziale nel rispetto dei valori dell'ambiente e della "qualità' dell'abitare".
- Una nuova edificazione residenziale di qualità, predisponendo elementi fondamentali a premessa di una trasformazione coerente con i valori del paesaggio, nel rispetto dei criteri dell'ecologia e della sostenibilità dei processi evolutivi.
- La tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali finalizzata alla creazione delle premesse per un'offerta turistica strutturata di tipo naturalistico - didattico in accordo con i valori da tempo individuati nell'area dei 5 Laghi di Ivrea sui territori dei Comuni di Borgofranco, Montalto Dora, Ivrea, Chiaverano, Burolo e, più in generale, nell'ambito paesaggistico più vasto dell'Anfiteatro Morenico d'Ivrea.

- La riorganizzazione del sistema della viabilità locale e della mobilità in generale, con il suo adeguamento in funzione del miglioramento delle condizioni di qualità dell'abitare.
- Il ridimensionamento delle aree espressamente dedicate per le attività produttive dei settori secondario e terziario, quindi la riorganizzazione delle aree in modo coerente con le tendenze in atto.

Sono inoltre obiettivi della Variante Generale n.1 di PRGC lo snellimento dell'impianto normativo attualmente vigente, al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la diffusione delle attività economiche con particolare attenzione a quelle di tipo artigianale, professionale.

Si aggiorna la dotazione cartografica di cui si compone lo strumento urbanistico, riportando le indicazioni normative sulle carte informatizzate aggiornate, al fine di creare le premesse per un'agevole evoluzione degli strumenti di governo nel processo trasformazione del territorio e del suo paesaggio.

1.2

Natura dei contenuti del P.R.G.C.

I contenuti del Piano, che ha efficacia sull'intero territorio comunale, hanno natura previsionale e natura prescrittiva.

Sono di natura previsionale le disposizioni che per la loro applicazione richiedono di essere specificate con ulteriori atti (ad esempio i piani esecutivi), mentre sono di natura prescrittiva quelle disposizioni che abbiano carattere di compiutezza già all'interno del Piano;

Sono in particolare di natura prescrittiva:

- la subordinazione, ove prevista, dell'intervento edificatorio alla preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.
- la localizzazione dei servizi, fatta salva l'applicazione, per il mutamento della destinazione prevista, del Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (PTEOP), qualora la progettazione unitaria di opere di varia natura e funzione, comporti vantaggi economici e funzionali.
- I contenuti delle presenti NTA .

Prescrizioni e previsioni si riferiscono ad interventi sia di carattere privato che pubblico. Alle disposizioni di cui all'art.17 è attribuito valore sostanziale.

Le previsioni e le norme del Piano si intendono integrate in modo specifico con l'insieme inerente di norme e disposizioni in vigore, anche se non espressamente richiamate e che riguardano, tra l'altro: sicurezza, igiene, risparmio energetico, fonti rinnovabili di energia, barriere architettoniche, viabilità e trasporti, smaltimento dei rifiuti, assetto idrogeologico, trasferimento di energia, telecomunicazioni, vincoli e tutele di varia natura.

Edifici e terreni, così come sono rappresentati nelle elaborazioni numeriche o grafiche del piano, non hanno in alcun caso valore comprovante la consistenza degli immobili ai fini legali.



Art 2

Organizzazione del P.R.G.C.

Il progetto di Variante allo strumento urbanistico generale operante nel Comune di Cascinette d'Ivrea, a norma dell'art.15 comma 4 L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

1. **R** Relazione Illustrativa della Variante e relativi Allegati (1.1 - 1.1.1 – 1.2 – 1.3)

Allegati tecnici alla Relazione Illustrativa :

1.1 **Analisi di Compatibilita' Ambientale "ACa"** della Variante Generale al Piano Regolatore (ai sensi dell'allegato F art.20 L.R. 40/98 e Circolare P.G.R. n.1/PET L.R.14/12/98)

e relativo allegato:

1.1.1 **Aspetti naturalistici e Valutazione di Incidenza** (elaborato V.I.)

ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n.357 del 08/09/1997 e s.m.i. in relazione alla normativa sui Biotopi Comunitari - Direttiva 92/43 CEE "Habitat" - individuati dalla Regione Piemonte: Sito di Interesse Comunitario (SIC) BC10021 denominato "Laghi di Ivrea".(a cura del dott. Diego Marra, naturalista)

1.2 **Verifica della compatibilita' idraulica ed idrogeologica** della variante strutturale al P.R.G.I. (a cura di: dott. geol. S. Accotto)

- **RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA** (ai sensi della C.P.G.R. 08/05/1996 n° 7lap)

a supporto della verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica

- **LABORATI CARTOGRAFICI**

- Tav. n.1 Carta Geologica

- Tav. n.2 Carta Geomorfologica e dei dissesti

- Tav. n.3 Carta Geoidrologica

- Tav. n.4 Carta dell'Acclività

- Tav. n.5 Carta delle Opere di difesa Idraulica censite

- Tav. n.6 Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

(in ottemperanza alla C.P.G.R. 08/05/1996 n° 7lap)

1.3 **Verifica di Compatibilita' Acustica** ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico n.447 del 26/10/1995 art.4 comma 1 lettera a) e L.R. n.52 del 20/10/2000 e s.m.i (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico) ".(a cura dei dott. Stefano Roletti e Riccardo Giovinetto)

- **NTA Norme di Attuazione**

- **SG** Schemi grafici allegati all'art. 17 delle NTA.

- **Tavole di piano del Progetto Preliminare**

2. **P** Planimetria di Piano - scala 1:2.000

3. **P1** Planimetria di Piano - scala 1:1.000

4. **PC** Planimetria degli Insediamenti commerciali

- **PS** Planimetria di sovrapposizione delle aree normative alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, scala 1:2.000

- **Pv** Carta dei valori e degli ambiti soggetti a vincoli di procedura - scala 1:2.000

- **Pi** Planimetria degli ambiti inedificabili - scala 1:2000

10 **Os** – localizzazione delle osservazioni sulla planimetria P del progetto preliminare adottato con D.C.C. n.xx del xxxxx – scala 1/5000

11 **Os/Q** – quadro delle osservazioni e delle controdeduzioni

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, prevale la tavola a scala superiore e di maggior dettaglio

Art.3

Attuazione del Piano Regolatore Comunale - Variante generale n.1

3.1 Strumenti attuativi del Piano Regolatore

Gli interventi previsti dalla Variante Generale al PRGI si attuano conformemente alle disposizioni recate dal D.P.R.380/2000 (come modificato dal D.Lgs. 301/2002) "Testo unico edilizia", ferme restando le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La Variante Generale al Piano Regolatore definisce le zone in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla redazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Le aree soggette a S.U.E. o alla stipula di una convenzione tra gli aventi titolo ad edificare e l'Amministrazione Comunale, sono indicate nella planimetria di Progetto preliminare P per ciò che attiene gli ambiti di nuovo impianto e nelle NTA per ciò che attiene gli ambiti di recupero.

Per le aree soggette a P.E.C, di iniziativa privata di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s. m. i. per la presentazione della proposta di Piano Esecutivo, è sufficiente che sia rappresentato il 51% della Superficie Fondiaria dell'ambito considerato.

Nelle aree soggette a S.U.E., il conseguimento del titolo abilitativo per interventi superiori alla Ristrutturazione Edilizia (rilascio del permesso di costruire o D.I.A.) dovrà essere preceduto dall'approvazione dello stesso.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti, anche per le attività in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano, purché legittimamente insediate, con la sola esclusione degli edifici ricadenti in aree destinate dal Piano alla viabilità, o per le attività esistenti in condizioni di criticità nei rapporti con il contesto, per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

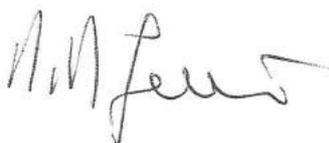
Nell'ambito degli S.U.E. di iniziativa pubblica o privata o di concessioni convenzionate ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/77, devono essere cedute gratuitamente o asservite ad uso pubblico le aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e indotta nella misura minima stabilita dall'art.21 della L.R. 56/77, salva la maggior misura indicata nelle norme delle singole zone. Il computo delle aree a servizi degli interventi a destinazione mista dovrà essere eseguito separatamente per le quote di pertinenza delle singole destinazioni.

All'interno degli strumenti urbanistici esecutivi a carattere residenziale vanno reperiti, in aggiunta agli standard di piano le superfici per parcheggio definite dalla legge 122/89.

3.1.1 Disposizioni transitorie

A far data dal giorno di adozione della Variante generale al PRGC in fase preliminare, valgono le seguenti disposizioni:

- a) per gli atti amministrativi relativi a Permessi di Costruire approvati in sede di Commissione Edilizia comunale in data precedente a quella di adozione della Variante e non ancora rilasciati o in attesa di approvazioni integrative da parte di altri uffici competenti (ASL, ARPA, Beni Ambientali Regionali, Sovrintendenze, VVF, Provincia, ecc.) valgono le disposizioni del PRGI vigente;
- b) per gli interventi in attesa di attuazione secondo la procedure di D.I.A. (dichiarazioni presentate nei 30 giorni precedenti la data di adozione della Variante) e richieste di Permesso di Costruire non esaminati dalla Commissione Edilizia comunale, devono



essere richieste le opportune integrazioni, secondo le norme di salvaguardia previsto dalla LR 56/77 e s.m.i.

3.2 Modalità costruttive

La disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi è recata dal Regolamento Edilizio Comunale (adottato ai sensi di quanto precisato dal dell'art.2, comma 4 del Testo Unico Edilizia) e dall'art.17 Prescrizioni esecutive di valorizzazione ambientale e paesaggistica - delle NTA del PRG.

Nello stesso articolo 17, unitamente alle prescrizioni di impostazione planimetriche per la nuova edificazione di residenza abitativa, riportate nella tavola 'P', si pongono le premesse per l'applicazione dei criteri di ecologia e di compatibilità biologica nelle costruzioni.

Il Regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere della Commissione Edilizia se istituita.

3.3 Requisiti dei progetti relativi agli interventi attuativi del P.R.G.I.

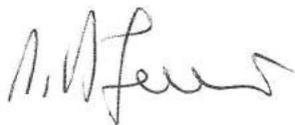
I contenuti del presente articolo assumono, come base di riferimento, interventi di Manutenzione Straordinaria con interventi strutturali, o Ristrutturazione Edilizia, affiancati a interventi di riassetto delle aree esterne e di accesso; i contenuti di progetti per interventi di importanza maggiore o minore dovranno essere adeguati di conseguenza, con opportune integrazioni o semplificazioni.

- a) requisiti formali degli elaborati di progetto

1. Gli elaborati grafici devono presentarsi in formato A4 (cm 21x29.7). Gli elaborati devono essere numerati secondo lo schema N°/n°, onde evitare equivoci sulla composizione del documento di progetto.
2. Il documento di progetto è composto da 1) *Scheda di Progetto* compilata correttamente, integrata eventualmente da breve relazione tecnica, 2) documentazione fotografica, 3) planimetrie, 4) piante, sezioni e prospetti di rilievo e progetto, 5) particolari costruttivi.
3. La Documentazione Fotografica deve fornire una documentazione esauriente degli oggetti dell'intervento e del loro contesto, sia con vedute d'insieme, sia con inquadrature specifiche, estese a tutti i fronti dell'edificio. Per la comprensione delle immagini ove non sia sufficiente la descrizione (es.: vista da sud, vista dalla via pubblica, ecc.), deve essere unita uno schema planimetrico dei punti di ripresa.
4. L'intervento deve essere chiaramente evidenziato in planimetrie in scala 1/10.000 ed in scala 1/1000 catastale, rispettivamente per un raggio minimo di m.1.000 e di m.100 dal luogo in oggetto.
5. Le previsioni complessive di progetto devono essere rappresentate con disegni in scala 1/100. Il rilievo e le previsioni di progetto devono essere agevolmente confrontabili.
6. Le planimetrie devono essere estese all'intera proprietà e devono riportare schematicamente il piano terra dell'edificio, l'organizzazione complessiva degli spazi esterni estesa all'intera proprietà, con riferimenti alle parti contigue a confine; devono essere rilevati gli elementi salienti delle aree : alberi, siepi ed arbusti, muri di contenimento, recinzioni, cancelli, pozzi, ecc.; la rappresentazione potrà essere in scala 1/500 o 1/200.
7. Sulla base di tale planimetria potranno essere rappresentati gli schemi per l'allacciamento alle reti tecniche. Le planimetrie devono essere di norma orientate con il nord posto nella parte alta del foglio per chi legge.

8. In pianta devono essere rappresentati tutti i piani interessati dall'intervento, con chiari riferimenti ai fili delle murature d'ambito delle proprietà contigue; la pianta della copertura deve essere rappresentata, con schema a sé stante, o congiuntamente alla pianta dell'ultimo piano.
9. Le sezioni devono consentire una chiara comprensione dell'assetto dell'edificio; in caso di sopraelevazione o ampliamento, devono essere schematicamente rappresentati i profili degli edifici adiacenti interessati.
10. I prospetti devono essere estesi a tutte le parti interessate dai lavori; in caso di sopraelevazione o ampliamento, devono essere schematicamente rappresentati i profili degli edifici adiacenti.
11. I particolari costruttivi, in scala minima di 1/20, devono compiutamente illustrare in pianta, sezione e vista le soluzioni esecutive in dettaglio, soprattutto in relazione alle parti in vista dall'esterno, con indicazioni di materiali e colori; nei casi di Ampliamento Edilizio, Completamento Edilizio e Nuovo Impianto Edilizio dovranno essere definiti anche i materiali previsti per le sistemazioni esterne; è facoltà dell'interessato fornire elaborati originali o adottare le "schede riportate nel fascicolo **SG** allegato alle presenti NTA.
12. La progettazione deve in ogni caso individuare capisaldi di agevole riferimento per gli organi di controllo comunali; un caposaldo di riferimento altimetrico deve sempre essere individuato; due capisaldi di riferimento planimetrico devono essere individuati nei casi di Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia, in cui siano previsti interventi sulle strutture o in prossimità delle vie pubbliche, di Sostituzione Edilizia, Ampliamento Edilizio, Completamento Edilizio, Nuovo Impianto Edilizio; al caposaldo altimetrico saranno riferite tutte le quote in altezza dell'intervento, sia per l'edificio, sia per la eventuale sistemazione delle aree esterne; ai capisaldi planimetrici saranno riferiti il perimetro delle murature, i confini della proprietà e la disposizione in pianta delle sistemazioni esterne (accessi, recinzioni, ecc.)
13. Devono risultare definite con opportuna quotatura i seguenti valori principali:
 - in pianta: le dimensioni interne dei vani e gli spessori delle murature;
 - in sezione: l'altezza interna dei solai piani, in pianta o sezione; in caso di solai non piani devono essere riportate le altezze minime e massime, quindi medie dei vani;
 - la quota altimetrica dei piani finiti degli orizzontamenti dell'edificio, di rilievo e progetto, in sezione e pianta; di solo progetto limitatamente agli interventi di Completamento Edilizio e Nuovo Impianto Edilizio;
 - la quota del piano di posa del manto di copertura, in corrispondenza della sua intersezione con il filo esterno della murature, già la quota del piano di posa del manto di copertura in corrispondenza delle linee di colmo del tetto;
 - la distanza degli edifici dai confini della proprietà e dagli altri edifici;
 - le dimensioni dei passaggi e dei percorsi di accesso, delle aree di transito, manovra e sosta di parcheggio dei veicoli;
 - Le quote si riferiscono ai piani finiti e devono essere coerenti con la rappresentazione in scala dei disegni, pur costituendo esse stesse riferimento prevalente; in assenza di quote ha valore il segno grafico, con i limiti conseguenti di interpretazione. In caso di modifiche planimetriche dell'esistente, o sopraelevazione, con rappresentazione delle parti limitrofe o confinanti, le quote devono essere riferite a punti omologhi o equivalenti.

Nei casi di intervento sull'esistente di Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia, in cui siano previsti interventi sulle strutture, interventi di sopraelevazione o interventi in prossimità delle vie pubbliche, di Sostituzione Edilizia, Ampliamento Edilizio, la progettazione deve illustrare lo stato di fatto, prima dell'intervento, di murature



esterne d'ambito e coperture, opportunamente quotato e, per chiarezza inequivocabile, riferito ai capisaldi; le modificazioni eventuali in progetto dovranno essere riferite allo stato di fatto; l'individuazione delle falde inclinate dei tetti deve essere riferita dal piano di posa delle tegole: lungo il perimetro definita dai punti di incontro tra il piano stesso ed il filo esterno della muratura d'ambito, lungo le linee di colmo o di impluvio definita dai punti di incontro dei piani delle falde;

- **b) elaborati e strumenti per l'individuazione dei caratteri tipologici**

Tutti i progetti devono essere corredati da schede di rilievo degli elementi tipologici esistenti sui fabbricati o manufatti oggetto di intervento, al fine di individuare quelli che contribuiscono a definire caratteri formali da mantenere o ripristinare.

Sono utilizzabili a questo scopo le Schede Tipologiche degli elementi costruttivi allegata all'art.17 delle NTA PRG e fornite dall'U.T.C. che permettono di inquadrare i caratteri formali e compositivi dell'edificio e dell'area di pertinenza, a partire dai quali esplicitare nel modo più chiaro possibile gli interventi. Egualmente sono resi disponibili dall'U.T.C. Schemi Grafici di Progetto allegati al PRG per gli elementi compositivi tipici, organizzati in modo sistematico, sulla base degli elementi elencati nelle schede di progetto. Tali Schemi Grafici di Progetto possono, a discrezione del progettista, essere adottate come elaborato progettuale (vedere contenuti degli elaborati), sulla scorta della documentazione generale disponibile presso l'ufficio tecnico comunale.

I contenuti degli Schemi Grafici di Progetto ed il loro numero, sono soggetti ad un processo costante di evoluzione: la modifica di schede esistenti e l'introduzione di nuove schede sarà coerente con l'evoluzione della tecnica costruttiva.

L'adozione di nuovi Schemi Grafici di Progetto avverrà con deliberazione di Consiglio Comunale a seguito di valutazione in sede di commissione edilizia

- **c) aspetti procedurali**

1. Tutti gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001, Testo unico edilizia, ad eccezione di quelli considerati al TITOLO II Capo I art.6 Attività edilizia libera (legge 28 gennaio 1977, n.10, art.9, lettera c), devono avvenire sulla base di progettazione a firma di un Tecnico abilitato.
2. Tutte le progettazioni devono avvenire sulla base di apposita Scheda di Rilievo/Progetto, che inquadra i caratteri formali e compositivi dell'edificio e dell'area di pertinenza.
3. Nel caso di adozione di soluzioni che si riconducono agli aspetti tipici del luogo, possono essere adottati gli Schemi Grafici di Progetto, integrati da dettagliata documentazione fotografica, in sostituzione dei relativi particolari costruttivi.
4. L'assetto tipologico ed i caratteri formali di edifici e manufatti, sono considerate di importanza sostanziale. Le previsioni di progetto allegata a qualsiasi titolo abilitativo, (sia contenute in progetti approvati in sede di rilascio di Permessi di costruire, sia contenute in elaborati a corredo di D.I.A.), relative a tipologie e materiali per interventi sugli edifici e sui manufatti, sono da considerarsi in ogni caso alla stregua di prescrizioni: in quanto tali, le variazioni ai progetti degli interventi interessati dovranno essere assoggettate a titolo abilitativo e comunicate o approvate preventivamente secondo le procedure di legge.
5. La piena osservanza delle prescrizioni, di cui al punto precedente, è quindi condizione determinante ai fini della formulazione dei certificati di collaudo e delle certificazioni di abitabilità, anche in relazione alle procedure di cui al D.P.R. 380/01 e smi.
6. Tutti gli interventi soggetti a provvedimenti o titoli abilitativi in corso di conseguimento o di rilascio alla data di adozione della Variante generale al PRI sono esclusi dal regime di salvaguardia.

Art.4

Condizioni generali di insediabilità.

4.1 Requisiti di insediabilità

Ogni intervento attuativo del P.R.G.C. che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio potrà essere ammesso soltanto se e quando si verifichino le condizioni generali e specifiche di insediabilità, e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli fissati dalle presenti Norme.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Gli interventi che comportino nuovi insediamenti, o incrementi d'insediamenti già esistenti, potranno essere previsti soltanto in quelle parti del territorio nelle quali in sede di formazione degli Strumenti Esecutivi o in sede di conseguimento dei titoli abilitativi si verifichino le seguenti condizioni generali di insediabilità:

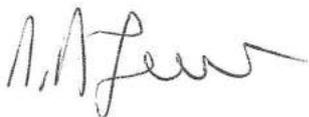
- sia verificata la compatibilità dei siti rispetto ai rischi idrogeologici rappresentati nella Carta di Sintesi della Pericolosità e dall'Integrazione alla carta geoidrologica ("settori ad alta vulnerabilità della falda conseguenti ad una elevata permeabilità del litotipo morenico) ai sensi di quanto specificato all'art.5 delle NTA di PRGC.
- esistano e siano fruibili oppure siano identificate in progetto le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art.51 L.R. 56/77, con particolare riguardo a: accessibilità (strade di accesso e di cantiere, aree di sosta e di manovra), disponibilità di: acqua, energia elettrica, gas, telefono, possibilità di adozione di sistemi di smaltimento acque reflue, dotazione di standard ai sensi di quanto specificato all'art.15 delle NTA di PRGC.
- esistano e siano fruibili le opere d'urbanizzazione secondaria e indotta di cui ai punti 2 e dell'art.51 L.R. 56/77.
- siano verificate l'esposizione favorevole e l'opportunità all'edificazione rispetto all'andamento dei versanti e l'idoneità del fabbricato ad utilizzare forme di energia alternativa e rinnovabile, in coerenza a quanto recato in materia dal R.E. e dall'art.17 delle NTA
- sia verificata la compatibilità paesaggistica dei nuovi insediamenti previsti in relazione alle peculiarità del territorio Comunale e nel rispetto dei vincoli di carattere paesaggistico operanti
- sia verificata la compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti previsti in relazione alla presenza sul territorio Comunale dei Siti di Interesse Comunitario attraverso le procedure operanti
- sia verificata la compatibilità acustica dei nuovi insediamenti previsti
- sia verificata la rispondenza ai requisiti recati dalle specifiche norme di settore

4.2 Contributo di costruzione

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione di cui agli Art.16, 17 e 19 D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380.

Riduzioni al contributo di costruzione potranno essere previste in relazione a:

1. attivazione di un impegno al mantenimento paesaggistico di ambiti del territorio (recupero di terreni a colture specializzate, controllo di corsi d'acqua minori e loro mantenimento)
2. recupero con restauro conservativo degli edifici e delle relative aree di pertinenza individuati come appartenenti alla "classe 1" dal Piano (Tavola Pv) al fine di conservarne e valorizzarne il valore architettonico/ documentario
3. interventi di nuova edificazione, trasformazione significativa dell'esistente con modifiche strutturali o ampliamenti importanti che avvengano secondo i criteri della trasformazione ecostenibile del paesaggio costruito, espressi nell'art.17, ovvero:



1. assetto dei volumi e distribuzione degli spazi abitativi secondo i criteri dell'utilizzo passivo dell'energia solare ed in stretto rapporto con gli elementi atmosferici locali specifici:
 - a) asse longitudinale dell'edificio disposto in direzione est-ovest, ruotato in uno dei due versi fino al massimo di 30° per collocarsi lungo le linee di pari quota del terreno;
 - b) rapporto tra la larghezza trasversale, di manica, ed il suo sviluppo in senso longitudinale compreso tra i valori di 1,6 e 2,4;
 - c) larghezza di manica tale da accogliere un vano principale rivolto a sud ed un vano accessorio rivolto a nord;
 - d) aperture poste in prevalenza sul fronte sud con accorgimenti tali da favorire il soleggiamento nel periodo invernale ed limitare quello estivo;
2. predisposizioni ed accorgimenti per l'installazione di apparati tecnici per l'uso dell'energia solare e dell'energia delle biomasse, questi definiti misure "attive", tali da consentire la loro installazione e funzionamento anche in tempi successivi alla costruzione della casa o la loro successiva migioria secondo le tecniche che saranno disponibili in futuro (predisposizione di canalizzazioni, passate e vani tecnici):

Art. 5

Norme per le aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica

Settori caratterizzati da pericolosità: in relazione alle classi di pericolosità riconosciute dalla Relazione Geologica – all. n.8 Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico - ai sensi di quanto disposto dalla circ.7 lap/96 e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa Dic.99 il PRGC introduce le seguenti norme.

Coerentemente con le indicazioni dell'indagine geologica, il piano non prevede e non consente interventi edificatori nelle aree di classe 3a, ivi comprese quelle di cui al successivo art. 7.

Approfondimenti sulle cautele da adottare per l'edificazione nelle classi di pericolosità 2a, 2b, 2c, saranno definiti in sede di progetto definitivo del piano, ferme restando le misure deducibili dagli elaborati di indagine Geologica allegati alla Variante, a cui si rimanda.

Art. 6

Definizioni e parametri edilizi ed urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle NTA del PRG si fa riferimento alle definizioni recate dal titolo III del Regolamento Edilizio qui di seguito riportato e integrato:

6.1 Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (Art. 13 R.E.)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti (sulle coperture) realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
Debbono intendersi per volumi tecnici quei manufatti, indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle normative urbanistiche.
A titolo esemplificativo sono da considerare "volumi tecnici" quelli atti a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, i vani scala al di sopra delle linee di gronda.
Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
In ogni caso, però, la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

3bis. I sottotetti, o parte di essi, vengono considerati abitabili quando si verificano tutte le seguenti condizioni:

- sia l'intero ambiente o anche un singolo locale o parte in cui il sottotetto risulti diviso abbia un'altezza conforme a quella dei locali abitabili come definita dal successivo art.36, considerando che il volume e la superficie di riferimento devono essere riferiti a piani di calpestio sul quale insista una altezza minima di m. 1,60, misurata sulla verticale, dall'estradosso della struttura portante del solaio di pavimento all'intradosso del corrispondente punto della struttura di copertura;
- sia dotato di scala interna o esterna, in struttura fissa (non retrattile) con larghezza almeno pari a m.0,80;
- i locali con caratteristiche di altezza pari ai locali abitabili siano dotati di superfici di aerazione ed illuminazione compatibili con le norme vigenti;

Agli effetti del calcolo delle grandezze urbanistico - edilizie è ininfluente il fatto che i sottotetti o loro singoli locali siano effettivamente abitati e dotati delle normali finiture dei locali abitabili.

Sono considerati abitabili i sottotetti assoggettati alle sanatorie di legge e quelli recuperati ai sensi della L.R. 21/98.

3 ter. I sottotetti vengono considerati agibili quando all'interno del poligono inviluppo dei punti sopra i quali è misurabile un'altezza minima di m. 1,60 (misurata in verticale dall'estradosso della struttura portante del solaio di pavimento all'intradosso delle strutture di copertura) sia comunque inscrivibile almeno un cerchio di 3 m. di diametro e ciò indipendentemente dalla divisione o meno del sottotetto in parti o vani diversi ; dall'inviluppo della sagoma perimetrale di base

deve essere stralciata l'area netta delle eventuali scale di accesso interne. Non è rilevante per l'agibilità l'esistenza o meno di aerazione o finestrate di sorta.

Ai fini dell'applicazione delle presenti NTA del PRG, si specifica inoltre:

- a) *Per l'agibilità dei sottotetti deve, in tutti i casi, essere verificata l'altezza media interna minima di m 2.20 per i vani ad uso accessorio e di m 2.40 di quelli abitabili, dello spazio inscrivibile nel cerchio con diametro di m 3.00, in coerenza con la LR 21/98.*
- b) *Nel caso, largamente il più diffuso, di tetti a falde inclinate con pendenza uniforme (sezione a profilo rettilineo delle falde), le condizioni sopra esposte comportano, per rapporti geometrici, una pendenza della falda pari al 40% (vicina a quella più tipicamente in uso).*
- c) *Valori di pendenza della falda diversi dal 40% comporteranno quindi spazi in pianta sottotetto agibili maggiori o minori, in cui, fisso il valore minimo di m 1.60 sopracitato, sarà verificata la condizione di altezza media pari a m.2.20.*

3 quater. I sottotetti non sono comunque considerati né abitabili né agibili qualora, e fino a quando non siano dotati di alcun accesso salvo che tramite botola di servizio con scala retrattile di larghezza inferiore ad m 0,80.

1. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
2. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
4. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Note all'art. 13 1) Comma 3: la definizione dei volumi tecnici è quella contenuta nella Circ. LL.PP. 31 gennaio 1973, n° 2474.

6.2 Altezza della costruzione (H) (Art. 14 R.E.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13 (R.E.).
 2. L'altezza di particolari tipi di costruzioni per impianti tecnici, quali cabine elettriche, torri piezometriche, serbatoi d'acqua, tralicci, ecc., sarà adeguata alla funzione e conforme alle tecnologie relative ed alle norme di settore.
 3. L'altezza dei silos ad uso agricolo o produttivo in genere, ove consentiti, è misurata all'apice del volume chiuso e, salvo diverse disposizioni di settore, non altresì superare il valore di quella massima consentita in zona, aumentata del 20%.
- Ai fini dell'applicazione delle presenti NTA del PRG, si specifica inoltre:*
- 4 *Ai fini della determinazione dei parametri di altezza H_f , H , H_e (seguito), dalla linea di spiccatto di cui al paragrafo 3 quater .2 precedente, è ammesso un franco fino al valore massimo di m 0.50 solo in presenza di ristagni d'acqua o nei casi in cui si verifichi l'impossibilità di collegare alla rete fognaria comunale, con pendenze naturale minime funzionali, gli scarichi dei servizi igienici posti al piano terra della nuova edificazione.*

Il valore di franco definito non si applica nel computo del numero di piani della costruzione (par. 6.3, art 15 R.E. punto 2.).

La dimostrazione delle condizioni che determinano l'applicabilità del franco deve avvenire in sede di indagine geologico-tecnica, integrata con la progettazione architettonica da opportuni rilievi planoaltimetrici. Tali elaborati specifici devono essere firmati congiuntamente dal Geologo e dal Progettista.

6.2.1

*Le presenti NTA introducono il parametro **He** di altezza massima dei fili di costruzione, ovvero il punto più alto dell'edificio, apice dell'involucro chiuso, in sostanza la linea di colmo del tetto o il suo punto più alto, non essendo ammesse dalle NTA le coperture piane, oppure la parte dei fronti dell'edificio che eventualmente le supera. Sono esclusi dal parametro gli elementi con funzione esclusivamente tecnico - funzionale, quali camini ed esalatori. L'altezza **He** è riferita al punto più basso della linea di spiccatto (art. 6.1.3quater.2) originata dall'edificio o dal complesso di edifici.*

6.3 Numero dei piani della costruzione (**Np**) (Art. 15 R.E.)

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

6.4 Distanza tra le costruzioni (**D**), della costruzione dal confine (**Dc**), della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**) (Art. 16 R.E.)

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

1. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
2. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (**D**), è sempre stabilita in m.10 eccetto bassi fabbricati fino a 4 m al colmo per i quali è stabilita in $D/2 = 5$ m
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (**Dc**), è sempre stabilita in 5 metri salvo edificazione in aderenza sul confine o formalizzazione del consenso all'edificazione a distanze ridotte da parte del confinante
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (**Ds**), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Vedi art. 14 NTA del PRG

Note all'art. 16

- 1) Comma 3: il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, art. 3.

6.4.1 Distanza tra edifici determinata da funzioni svolte.

La distanza minima tra edifici può essere maggiore di quanto stabilito nell'articolo precedente, in ordine a specifiche disposizioni di ogni area normativa, o conseguentemente al rispetto di norme di sicurezza, igieniche o ambientali, nei casi di insediamenti produttivi dei settori produttivi primario e secondario e dalle relative attrezzature ed impianti.

6.5 Superficie coperta della costruzione (Sc) (Art. 17 R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Nel caso di aggetti superiori a m 1.50, costituisce Sc la misura dell'aggetto considerata per intero.

6.6 Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (Art. 18 R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano (compresi muri perimetrali).

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

Note all'art. 18

- 1) *Comma 1: per quanto concerne l'abitabilità o agibilità del sottotetto, si richiama i commi 3bis-ter-quater dell'art.13 RE.*
- 2) *Comma 2: lett. c): v. Note all'art.13RE, comma 3.*

6.7 Superficie utile netta della costruzione (Sun) (Art. 19 R.E.)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art.18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

6.8 Volume della costruzione (V) (Art. 20 R.E.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art.13 del R.E.- Altezza dei fronti della costruzione.

6.9 Superficie fondiaria (Sf) (Art. 21 R.E.)

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli

strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Note all'art.21

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

6.10 Superficie territoriale (St) (Art. 22 R.E.)

È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiari (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Note all'art.22

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

6.11 Rapporto di copertura (Rc) (Art. 23 R.E.)

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

6.12 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (Art. 24 R.E.)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

6.13 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) (Art. 25 R.E.)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

6.14 Indice di densità edilizia fondiaria (If) (Art. 26 R.E.)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

6.15 Indice di densità edilizia territoriale (It) (Art. 27 R.E.)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

6.16 Parametri integrativi specifici delle NTA

(in corsivo le modifiche introdotte dalla Variante parziale LR56/77 art.17 comma 8 del settembre 2006 - DCC n° del)

- a) Per ogni area normativa le parti non costituenti SUL non possono eccedere il 30% della SUL stessa oltre alle parti, parimenti non costituenti SUL, rispondenti alle seguenti condizioni:
 - 1) siano totalmente interrate;
 - 2) siano di entità massima pari a quella della superficie coperta edificata e che corrispondano ad essa anche per forma in pianta;

strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Note all'art.21

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

6.10 Superficie territoriale (St) (Art. 22 R.E.)

È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Note all'art.22

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

6.11 Rapporto di copertura (Rc) (Art. 23 R.E.)

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

6.12 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (Art. 24 R.E.)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

6.13 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) (Art. 25 R.E.)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

6.14 Indice di densità edilizia fondiaria (If) (Art. 26 R.E.)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

6.15 Indice di densità edilizia territoriale (It) (Art. 27 R.E.)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

6.16 Parametri integrativi specifici delle NTA

(in corsivo le modifiche introdotte dalla Variante parziale LR56/77 art.17 comma 8 del settembre 2006 - DCC n° del)

- a) Per ogni area normativa le parti non costituenti SUL non possono eccedere il 30% della SUL stessa oltre alle parti, parimenti non costituenti SUL, rispondenti alle seguenti condizioni:
- 1) siano totalmente interrate;
 - 2) siano di entità massima pari a quella della superficie coperta edificata e che corrispondano ad essa anche per forma in pianta;

- 3) che la porzione perimetrale edificata non interrata sia limitata al minimo funzionale di accesso (solo lo spazio per una porta o un portone);
- b) Non sono ammessi piani interrati in numero superiore a uno.
- c) Nel caso in cui siano previste parti di edificio interrate, negli elaborati di progetto municipale e nella documentazione che ne costituisce parte integrante - quindi nei documenti allegati agli atti ufficiali - devono essere esplicitate le valutazioni sulla sicurezza in merito agli aspetti idrogeologici ed espressamente riportate le dichiarazioni inerenti il livello di rischio e l'assenza di pericolo.
- d) Gli eventuali locali interrati dovranno essere realizzati a quote superiori a quelle del livello di massima escursione della falda.**
- e) Fatte salve le indagini e le verifiche da realizzarsi in fase progettuale ed esecutiva in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.03.88, le opere di fondazione dovranno attestarsi al livello stratigrafico maggiormente competente individuato dalle indagini geognostiche; qualora tale livello risultasse assente, dovrà essere valutata la migliore soluzione progettuale al fine di garantire stabilità alle opere.**

11

Inoltre ai fini dell'applicazione delle NTA del PRG che seguono si adotta definizione:
Cellula edilizia: si intende per cellula edilizia un insieme organico e funzionale composto da una o più unità immobiliari e/o da un insieme di elementi edilizi e di aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso da vie o spazi pubblici (anche attraverso diritti di passaggio acquisiti).

Art. 7

Tipi di intervento: interventi edilizi

Il Piano regolatore si attua attraverso i seguenti interventi:

Interventi edilizi (aree edificate o edificabili).

I tipi di intervento edilizi sono quelli di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, art.3, come precisati dall'art.3 del Testo Unico D.P.R.380/2001 integrato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n.301 (precisati per ciò che attiene ai caratteri formali all'art.17 delle NTA).

a	MO	"interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
b	MS	"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, già per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; comprensivi di quelli di sistemazione delle aree esterne di cui all'art.8 delle NTA di PRG.
c	RR RS	"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio:
d	RE	- "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare

		ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica:
e	NC	"interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e, principalmente, gli interventi di nuova edificazione individuati dal Piano nelle aree normative Rn, Rc, P2, S, TS (Sg, Sc, Sv, Sp, Ss, ove previste) che sono specificamente classificati "NCe". - Fanno parte della categoria di Nuova Costruzione NC i seguenti interventi edilizi: 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al n°6 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune; 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato compresa la trivellazione pozzi. per emungimento di liquidi dal sottosuolo a qualsiasi scopo 4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; impianti pubblicitari fissi 5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; 6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; 7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato; Fanno parte della categoria di Nuova Costruzione i seguenti interventi edilizi
	AM	interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato o alla costruzione di volumi collegati funzionalmente con l'edificio preesistente.
	SO	interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato.
		Ai sensi e per gli effetti del punto e.6) dall'art.3 del Testo Unico D.P.R.380/2001 integrato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n.301 si riconoscono come interventi pertinenziali riconducibili alla nuova edificazione in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree interessate gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, realizzati attraverso ampliamenti AM o sopraelevazioni SO, in virtù dell'incremento di Volume recato dalle NTA del PRG.
	CO	Interventi volti alla realizzazione di nuova edificazione a conferma totale o parziale delle previsioni dello S.U. vigente
	FR	Frazionamento di immobili finalizzato alla creazione di nuove unità'

A. A. Ferrero

		immobiliari sia a fini abitativi che produttivi, terziari ecc.
f	RU	gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale:
Inoltre sono interventi attuativi del P.R. i seguenti:		
g	DE	Demolizione di fabbricati e parti accessorie
h	CD	<p>Passaggio da una categoria ad un'altra tra quelle definite all'art.9 delle presenti Norme di attuazione; tale cambiamento altresì avviene soltanto nel rispetto ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti igienico edilizi. Se il mutamento avviene senza esecuzione di opere edili ed interessa volumi fino a 700 mc è ammissibile (all'interno delle destinazioni ammesse) e non è soggetto a titolo abilitativo (art.8 lettera a) L.R.19/99. Se il mutamento avviene con esecuzione di opere edilizie, la richiesta deve essere presentata congiuntamente a quella relativa al tipo di intervento edilizio da attuare ed è soggetto a titolo abilitativo. Se il mutamento avviene senza esecuzione di opere edili ed interessa volumi superiori ai 700 mc è soggetto a permesso di costruire. I mutamenti soggetti a titolo abilitativo in favore di attività diverse dalla residenza sono ammessi solo in presenza di aree di pertinenza di proprietà privata, da destinare a parcheggio di uso pubblico, nella misura stabilita dall'art.15 delle NTA del PRG.</p> <p>L'ammissibilità degli interventi è recata dalle prescrizioni recate dalle NTA per le singole aree normative, fatti salvi gli interventi di cui alle L.R.21/98 (recupero sottotetti) e L.R.9/03 (recupero rustici) subordinati a rilascio di permesso di costruire o in alternativa a D.I.A, sempre ammissibili qualora si riscontrino le condizioni previste dalle rispettive Leggi, in tutte le aree normative.</p>

Art. 8

Tipi di intervento: interventi di sistemazione esterna

- Sono interventi in aree considerate di pertinenza agli edifici, individuate nelle tavole.P1 e P2 dalla perimetrazione delle aree normative stesse.
- In aggiunta agli interventi edilizi normati dall'art.7, si riconoscono come attuativi del PRG i seguenti interventi, riconducibili dal punto di vista del titolo abilitativo alla categoria della Manutenzione Straordinaria MS di cui all'art.7 NTA di PRGC
- Installazione di attrezzature *temporanee* per attività agricole (serre per orti familiari)
- Installazione impianti pubblicitari temporanei
- Sistemazioni esterne in aree pertinenziali ad ambiti edificati (sistemazione dei terreni, dei cortili o dei manufatti, recinzioni, muri di sostegno, pavimentazioni sistemazione ed adeguamento di strade e accessi)
- Installazione gazebi, pergolati smontabili, realizzazione vasche
- Sistemazione dei terreni e realizzazione di manufatti in aree agricole (sistemazione dei terreni, dei manufatti, recinzioni, muri di sostegno, sistemazione ed adeguamento di strade e accessi)
- Manutenzione e gestione dei fondi, dei boschi, dei giardini
- Inoltre si riconoscono come attuativi del PRG i seguenti interventi sulle aree esterne, riconducibili dal punto di vista del titolo abilitativo alla categoria della Nuova Edificazione di cui all'art.7
- Installazione pergolati
- Realizzazione piscine
- Strutture per copertura e protezione di parcheggi
- Tutti gli interventi sono ammissibili nel rispetto di quanto specificato all'art.5 delle NTA del PRG per le aree a pericolosità idrogeologica e di quanto specificato all'art.17 delle NTA del PRG in relazione alle caratteristiche tipologiche e costruttive, fatto

salvo il rispetto delle procedure previste per le aree a vincolo idrogeologico L.R. 45/89 e a vincoli di cui al Dlgs 42/2004.

- N.B. Per gli ambiti agricoli individuati in planimetria P, aree Ac, Au, valgono le prescrizioni specificamente recate dalle Norme.

Art. 9

Destinazioni d'uso

Sono raggruppate nelle seguenti classi di attività

1. RESIDENZA
2. ATTIVITÀ RICETTIVE
3. ATTIVITÀ PRODUTTIVE
4. ATTIVITÀ COMMERCIALI
5. ATTIVITÀ TERZIARIE
6. ATTIVITÀ AGRICOLE
7. ATTIVITÀ DI SERVIZIO

e, salvo specificazioni introdotte nelle Norme relative alle singole Aree Normative territoriali, si individuano come segue.

- 9.1 Residenza

a) residenze di civile abitazione.

- b) **residenza di custodia. Residenza non esercitabile autonomamente ma unicamente in funzione di una attività alla quale renderla funzionale (con atto di vincolo) in termini di presidio e custodia per ogni unità di attività a cui asservire l'abitazione**

Sono sempre comprese nella residenza le destinazioni attuate negli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, legnaie, depositi attrezzi, ecc.), le attrezzature di uso comune (scale, ascensori, androni, ecc.) e le autorimesse.

Sono comprese le attività ricettive esercitate nelle seguenti strutture extralberghiere: bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze.

- 9.2 Attività ricettive

a) strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. 30 agosto 1984, n. 46, adeguamento delle leggi regionali 16 giugno 1981, n. 21 e 31 dicembre 1981, n. 59 (Classificazione delle aziende alberghiere) e L.R. 24 gennaio 1995, n. 14 (Nuova classificazione delle aziende alberghiere) e succ. integrazione L.R. 19 dicembre 1995, n. 91 e modifica L.R. 21 marzo 1997, n.14.

b) strutture ricettive extralberghiere di cui alla L.r. 13 Giugno 1981 n.21, modificata dalla L. R. 15 aprile 1985, n. 31. (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) integrata dalla L.R. 14 luglio 1988, n. 54 e modificata e dalla L.R. 2 luglio 1999, n. 15 e L.R.13 marzo 2000, n. 20 e dalla L.R.30 settembre 2002.

- case per ferie e ostelli per la gioventù
- rifugi alpini e rifugi escursionistici
- alloggi agroturistici
- esercizi di affittacamere
- case e appartamenti per vacanze.
- bed & breakfast/locande

c) strutture ricettive extralberghiere all'aperto di cui alla L.R. 31 agosto 1979, n. 54, modificata dalla Legge regionale 27 maggio 1980, n. 63 (Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto) dalla Legge regionale 30 Agosto 1984 n.46 e dalla Legge 20 Marzo 2003 n.4 :



- campeggi e villaggi turistici

- **9.3 Attività produttive**

- a) artigianato di servizio (attività prevalente), con eventuale spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo;
- b) artigianato di produzione con eventuale spazio di esposizione e di vendita al dettaglio;
- c) attività industriali con eventuale spazio di esposizione;
- d) depositi al coperto o all'aperto,
- e) attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzata alla fornitura di servizi tecnici e informatici alla produzione
- f) impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo, singolo o associato.

Sono sempre comprese destinazioni accessorie come la residenza del custode e/o del titolare, per una superficie utile non superiore a 150 mq., uffici strettamente connessi allo svolgimento dell'attività principale e attività complementari quali quelle di commercio al dettaglio in forma di esercizi di vicinato, integrati nell'unità produttiva insediata e i pubblici esercizi.

- **9.4 Attività commerciali**

- a) commercio al dettaglio (secondo il tipo di addensamento o di localizzazione commerciale e tenuto conto della dimensione che caratterizza l'esercizio commerciale vedi art. 14 delle NTA del PRG) Destinazione sempre ammessa integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della legge regionale n. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono assimilati al commercio al dettaglio: i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, purché insediate in una media o grande struttura di vendita ;
- b) commercio all'ingrosso: senza distinzione. Destinazione sempre ammessa integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.
- c) attività per la ristorazione e pubblici esercizi

Sono sempre comprese destinazioni accessorie come la residenza del custode e/o del titolare, uffici strettamente connessi allo svolgimento dell'attività principale e attività complementari quali quelle di pubblico esercizio.

- **9.5. Attività terziarie**

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.);
- b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
- c) attività per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, e le attività associative e/o per il culto;
- d) istruzione;
- e) attività sportive (al coperto a all'aperto), attrezzature per il tempo libero, aree verdi attrezzate.

Sono sempre comprese destinazioni accessorie come la residenza del custode o del titolare e attività complementari quali quelle di commercio al dettaglio in forma di esercizi di vicinato e i pubblici esercizi.

- **9.6. Attività agricole**

- a) coltivazione estensiva o intensiva, anche specializzata e di pregio;
- b) zootecnia;
- c) residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario coltivatore diretto o del conduttore agricolo o del dirigente o del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- d) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);
- e) attrezzature connesse all'allevamento degli animali (stalle, pollai, letamai, ecc.);
- f) impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo, singolo o associato,
- g) attrezzature per agriturismo, secondo le disposizioni della L.5 dicembre 1985 n°730 e della L.R. 17 agosto 1989 n.°50;
- h) orti, piccoli appezzamenti,
- i) attrezzature per attività che non contrastano con gli interessi prevalenti dell'agricoltura quali coltivazioni di erbe officinali, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai e serre di fiori ed essenze ornamentali, allevamenti di animali in genere anche a scopo commerciale, lombricoltura, compostaggio, ecc.

Sono espressamente non consentite attività estrattive di cava.

- **9.7 Attività di servizio**

- a) istruzione inferiore e superiore;
- b) servizi sociali, assistenziali, sanitari residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, sedi politiche e sindacali, attrezzature culturali e per il culto;
- c) attrezzature per lo spettacolo pubbliche o sottoposte ad una disciplina di uso pubblica (cinema /teatri, auditorium) e di interesse generale (musei);
- d) uffici pubblici;
- e) attrezzature sanitarie;
- f) giardini, aree verdi per la sosta ed il gioco, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- g) spazi attrezzati per i campeggi pubblici;
- h) cimitero;
- i) impianti tecnici e relativi servizi (depositi, autorimesse, uffici funzionalmente connessi); attrezzature annonarie e per la mobilità;
- l) mercati;
- m) aree attrezzate per spettacoli viaggianti e manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristiche, espositive, ecc.);
- n) sedi stradali e parcheggi.

- Sono comprese destinazioni accessorie quali attività di ristorazione e pubblici esercizi, connessi allo svolgimento dell'attività principale. È ammessa inoltre la residenza dei custodi e addetti alle attività con un massimo di 150 mq.



Art. 10

Aree normative

La Variante Generale al Piano Regolatore riconosce le seguenti classi di aree normative individuate nella cartografia di Piano alla tavola P in scala 1/2.000

n.b. la sigle riportate nella tavola P indicano la destinazione d'uso prevalente; le destinazioni compatibili sono riportate dalle schede di ogni area normativa all'art.13 Prescrizioni per le aree normative.

- 10.1 Aree residenziali

Nuove aree residenziali (bordo rosso violaceo)

- **Rn**: aree residenziali di nuovo impianto (introdotte dalla Variante generale al PRGC)
- **Aree residenziali nuove confermate (bordo rosso)**
- **Rc**: aree residenziali di nuovo impianto confermate (già previste dal PRGI vigente).

- **Aree residenziali consolidate (bordo in tonalità arancio chiaro-giallognolo)**

- **Ro**: residenza consolidata nel nucleo abitato originario
- **Rr**: residenza consolidata nell'edificato sparso originario
- **Re**: residenza consolidata nelle aree di espansione recenti del nucleo originario
- **Rs**: residenza consolidata nell'edificato sparso recente

- 10.2 Aree terziarie

- **T** aree per attività del settore terziario - confermate rispetto al PRGI vigente o confermate con ridimensionamenti - attività commerciali, direzionali, professionali, uffici, (bordo blu)
- **Ts** aree per attività del settore terziario – attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (bordo celeste).

- 10.3 Aree produttive e artigianali

- **P** aree produttive e artigianali - confermate rispetto al PRGI vigente o confermate con ridimensionamenti (Bordo blu-violaceo)

- 10.4 Aree agricole

- **Au** aree agricole di connessione o intercluse (Bordo giallo verdino)
- **Ac** aree agricole collinari (Bordo viola)
- **Aa** aree agricole della pianura (nessun bordo)

- 10.5 Aree per servizi ed attrezzature di servizio (bordo verde)

- **Sg** servizi generali di interesse sovracomunale (standard urbanistici) (*verde scuro*)
- **S** servizi pubblici comunali (standard urbanistici) (*verde chiaro*)
 - **Sc** attrezzature di interesse collettivo
 - **Sv** aree verdi, parchi aree sportive ecc.
 - **Sp** parcheggi
 - **Ss** scuole
- Servizi di pubblico interesse
 - **Sh** edifici per il culto

- 10.6 Infrastrutture per il trasporto e la mobilità

- **vn** nuova viabilità di Piano prevista dalla Variante – viabilità nuova o modificata (linee di tracciato in colore rosso - campitura trasparente);
- **vm** viabilità confermata – ampliamento o miglioria dell'esistente lungo il tracciato confermato (linee di tracciato in colore rosa-arancio - campitura trasparente);
- **v** viabilità confermata, invariata – strade, piazze, slarghi (linea di bordo in colore nero - campitura trasparente);
- **vr** infrastruttura viabile per la manutenzione dei fossi e la mobilità pedonale
- **sr** zone di rispetto stradale (linea tratteggiata rossa)

10.7 Impianti e manufatti diversi

- **la** impianto cimiteriale
- **lt** impianti e manufatti tecnici di servizio (cabine, serbatoi, antenne, ed annessi) per la gestione di : energia elettrica, acqua potabile, telecomunicazioni, fognature.
- **lc** impianto privato per la distribuzione di carburanti

La Variante Generale al Piano Regolatore riconosce inoltre le seguenti classi di aree normative a naturalità prevalente per destinazioni d'uso non insediative:

10.8 Aree a naturalità prevalente

- **Nb** aree boscate - i boschi di cui all'art.30 comma 5a della L.R.56/77 e dalla L.R. 45/89 (bordo verde scuro)
- **Nr** aree di affioramenti rocciosi (a vegetazione rada o a carattere arbustivo – bordo marrone)
- **Nu** aree umide (bordo verdeazzurro)
- **Na** corsi d'acqua e canali (bordo verdeazzurro)
- **NL** lago di Campagna (bordo verdeazzurro)

10.9 Elementi di valore naturalistico ed alberi notevoli

- sono individuati nelle planimetrie P e Pv con segno ad asterisco.



Art.11

Aree inedificabili

Sono individuate e delimitate in Planimetria Pi ai sensi dell'art.13 comma 7 della L.R.56/77 le aree:

- **a) inedificabili per la salvaguardia del pregio paesistico, naturalistico o storico – ambientale (salvo trasformabilità connessa ai caratteri delle colture agricole o trasformabilità per attrezzature specifiche):**
 - Le aree di cui al punto 10.8 precedente
- b) inedificabili per la pubblica incolumità, in relazione alle caratteristiche negative dei terreni e agli incombenti e potenziali pericoli (fatte salve le precisazioni di cui all'art. 5 delle NTA del PRG):**
 - le aree classificate IIIa individuate nella carta di Sintesi allegata alla relazione geologica del Progetto di Variante Generale al Piano Regolatore con le precisazioni introdotte dall'art.5 delle NTA del PRG
 - le fasce intorno ai laghi ed alle zone umide per la profondità' indicata dalla carta di Sintesi allegata alla relazione geologica del Progetto di Variante Generale al Piano Regolatore con le precisazioni introdotte dall'art.5 delle NTA del PRG
In queste fasce sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art.27 della L.R.56/77 nonché attrezzature collegate con i corsi e specchi d'acqua principali connesse alle attività di osservazione del contesto paesaggistico o didattiche.
 - le fasce intorno ai corsi d'acqua per la profondità' indicata dalla carta di Sintesi allegata alla relazione geologica del Progetto di Variante Generale al Piano Regolatore con le precisazioni introdotte dall'art.5 delle NTA del PRG
- c) inedificabili per fasce di rispetto della viabilità, del cimitero, dell'acquedotto, dell'elettrodotto, secondo quanto di seguito elencato o come individuate alla tavole Pi del Progetto definitivo di Variante Generale al Piano Regolatore:**
 - viabilità: vedi quanto disposto dall'art.15 delle NTA
 - cimitero: fascia di rispetto non inferiore a 50 m. dal bordo dell'area normativa nel rispetto di quanto previsto dall'art.28 della L.166/2002
 - opere di presa dell'acquedotto fascia di rispetto di 200 m.
 - elettrodotti : fasce di rispetto stabilite dalla normativa nazionale vigente (distanza radiale dall'elettrodotto pari a 8 metri o superiore, determinata dal voltaggio di tensione delle linee)
 - gasdotto : fasce di rispetto stabilite dalla normativa nazionale vigente

Nelle fasce di rispetto cimiteriale possono essere ammessi gli interventi di cui al comma 5 dell'art.27 della L.R.56/77.

Nelle fasce di rispetto per opere di presa degli acquedotti non sono consentite nuove costruzioni implicanti soggiorno continuativo (a scopo residenziale o produttivo) delle persone o destinate all'attività zootecnica: sugli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Nelle fasce di rispetto per gli elettrodotti non sono consentite nuove costruzioni.

Nelle fasce di rispetto delle zone umide valgono le stesse limitazioni già definite per le zone di cui al punto 11.b precedente, ed è inoltre specificamente escluso l'impianto o l'ampliamento di stalle o altre attività suscettibili di produrre inquinamenti superficiali.

Art.12

Ambiti soggetti a vincoli

12.1 Vincoli di procedura conseguenti alla individuazione di valori e criticità. Sono assoggettate a vincoli specifici ed individuate alla planimetria Pv 1/2.000 le seguenti aree:

- A) Zone a vincolo idrogeologico : si richiamano le norme dell'art.30 della L.R. 56/77 il R.D. 3267/23 e la L.R. 45/89: in tali zone non è possibile dare corso ad opere che modifichino o alterino lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi sottoposti a vincolo, senza la necessaria autorizzazione rilasciata dai competenti organi
- B) Beni paesaggistico ambientali così come definiti e salvaguardati a norma del D.Lgs. 22/01/2004 n°42, L.R. 56/77 e L.R. 20/89, ed in particolare comprendono:
- Le bellezze panoramiche di cui alla lettera d) art. 139 D.Lgs 42/2004 ex L.n.1497/39
 - le aree individuate a norma del D.M. 1/8/85 – Galassini (art.144 D.Lgs 42/2004)
 - i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri della linea di battigia (art. 146, lettera b, D.Lgs 42/2004)
 - i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.146. lettera c. D.Lgs. 42/2004)
 - zone umide DPR 13 Marzo 76 n.448 di cui al all'art.146. lettera i. D.Lgs. 42/2004)
 - i territori coperti da boschi ancorchè danneggiati dal fuoco (art.146. lettera g. D.Lgs. 42/2004)

In tali zone non è possibile dare corso ad opere che modifichino o alterino lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi sottoposti a vincolo, senza la necessaria autorizzazione rilasciata dai competenti organi regionali;

Sono subordinati al rilascio di autorizzazione in sub - delega ai comuni gli interventi di cui all'art.13 della L.R.20/89.

Sono esclusi dalla richiesta di autorizzazione gli interventi di cui all'art.12 della L.R.20/89.

- C) Beni culturali ambientali di cui all'art.24 punto.1, comma 1 e 2 L.R. 56/77, comprendenti:
- le aree di interesse paesistico ambientale di cui alla lettera B del presente articolo.
 - le aree di valore paesistico ambientale individuate dalla presente Variante al PRGC.
 - Gli affioramenti rocciosi tipici del luogo nelle loro parti sommitali e nelle aree individuate dalla cartografia del Piano con la sigla Nr.

Negli ambiti di cui sopra

- è vietato modificare i caratteri ambientali ed edilizi. Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati dall' art.17 delle presenti NTA .
- non sono ammessi, interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art.3 delle presenti NTA .

All'interno degli insediamenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico. Le operazioni finalizzate a mantenere e rinnovare il patrimonio edilizio esistente devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, come precisato dall'art.17 delle NTA del PRG.

D) SIC (Siti di interesse Comunitario) riconosciuto dalla relativa Direttiva CEE 92/43/Cee "Habitat" Vedi *planimetria Pv 1/2000*

Biotopo Codice Natura 2000 - IT1110021 Laghi di Ivrea

Nelle aree comprese nel SIC ogni intervento di trasformazione dei luoghi dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto specificato dal Regolamento regionale recante le disposizioni in materia di procedimento di valutazione d'incidenza (DPGR 16r/01 B.U. 21 novembre 2001, n. 47) in coerenza con quanto previsto all'articolo 5 del DPR 8/9/97, n.357, (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali) e successiva integrazione recata dal DPR 120/2003.

12.2 Zone Umide

In particolare, all'interno delle zone Umide (Nu) valgono le seguenti disposizioni:

- a) Divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche e delle d'uso del suolo con esclusione delle opere di recupero ambientale e/o di; è inoltre fatto divieto di procedere ad interventi di bonifica agraria o a qualsiasi intervento che comporti interrimento dei fontanili e delle falde affioranti.
- b) È vietata la posa di cavi e tubazioni interrati per le reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse, ivi comprese le opere igienico-sanitarie che comportino la modifica permanente della morfologia dei terreni attraversati e la realizzazione di opere edilizie e manufatti fuori terra; è altresì vietata la costruzione di tralicci per linee aeree.
- c) È consentita la prosecuzione dell'attività agro-silvo-pastorale, ove in atto, ivi comprese le colture industriali del legno, con divieto di impoverire la vegetazione spontanea esistente.

Attorno alle zone umide il Piano individua e riporta in cartografia una fascia di protezione di mt. 200, nella quale si applicano le limitazioni previste per le fasce di protezione dei laghi.

12.3 Zone Boscate

Il Piano delimita, sulle tavole di progetto, le zone boscate(Nu). A tali aree viene assegnata valenza di particolare interesse ambientale ai sensi della ex legge 431/85 art. 1, confermato in sostanza dal D.Lgs 42/2004. Valgono i disposti seguenti:

1 I boschi sono soggetti, a norma dell'art. 1 della L.R. 57/79 e s.m.i., a piano di assestamento forestale ove siano presenti congrue e significative superfici boschive; i tagli boschivi sono regolati dalle norme di cui al Titolo III della suddetta legge.

2 Nelle perimetrazioni delle aree boscate individuale cartograficamente dal presente Piano, gli interventi ed i lavori che possono modificare o alterare lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi, sono soggetti ad autorizzazione ex art. 7 L. 1497/39, così come disposto dalla citata L.R. 20/89, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 12 della stessa L.R. 20/89.

3 Nelle aree boscate individuate, l'autorizzazione di cui al comma precedente non è richiesta per i seguenti interventi:

attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi qualora si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

interventi autorizzati ai sensi della L.R. 57/79 e s.m.i. e dalle Deliberazioni della Giunta Regionale n. 115-41326 del 19/02/1985 e n. 70-41656 del 26/02/1985;

interventi previsti nei Piani di assestamento forestale, diretti alla conservazione, alla tutela ed al ripristino della flora e della fauna;

opere di bonifica e/o antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco.

4 E' in ogni caso vietata la trasformazione dei terreni coperti da boschi in altre colture o destinazioni. L'estirpazione della vegetazione forestale è consentita solo se prevista nell'ambito del Piano di Assestamento Forestale.

5 Tutte le aree boscate individuate e delimitate ai sensi del presente articolo sono classificate quali aree che assolvono a funzioni di salubrità ambientale, ai sensi del quinto comma dell'art. 30 della l.r. 56/77 e s.m.i.; di conseguenza in tali aree sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

6 Il Piano dispone inoltre che gli interventi consentiti sulle aree boscate, rispettino i seguenti criteri generali di gestione e/o manutenzione:

- a) Le formazioni forestali dei greti, delle lanche, delle ripe da considerare di elevato interesse ambientale e paesistico, ivi compreso lo strato arbustivo ed erbaceo, vanno lasciate ad evoluzione naturale, consentendo interventi di taglio solo in relazione ad opere di sistemazione e difesa idraulica, e gradualmente interventi di sostituzione di vegetazione non autoctona con reimpianto di vegetazione autoctona (tecniche di ingegneria naturalistica);
- b) Le formazioni forestali a fustaia, da considerare di elevato interesse ambientale e paesaggistico, vanno gestite secondo i criteri della silvicoltura naturalistica, valorizzando la presenza di specie autoctone, favorendo la rinnovazione naturale anche mediante tagli delle specie non autoctone ed in generale delle specie non ritenute ecologicamente adatte; vanno favoriti e permessi tagli di cura e le normali operazioni di ripulitura del sottobosco (queste ultime limitate a specie infestanti e non intaccando la dotazione arbustiva associata);
- c) Boschi cedui, puri, sottofustaia, o boschi abbandonati, vanno prevalentemente gestiti favorendone l'evoluzione progressiva verso l'altofusto, con i criteri sopra riportati relativi alla selvicoltura naturalistica
- d) I boschi degradati di qualsiasi natura, devono essere oggetto di interventi di rimboschimento selettivi, di rinfoltimenti seminaturali con essenze arboree ed arbustive autoctone ecologicamente adatte; gli interventi devono tendere comunque al miglioramento della complessità vegetale; vanno consentiti tagli selettivi di essenze non autoctone e/o non ecologicamente adatte.

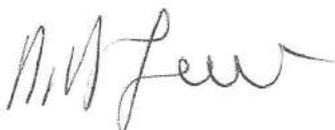
7 In assenza di piani specifici di riassetto, o di disposizioni di legge diverse, nei terrazzamenti formati con muri di sostegno in pietra lavorata a secco, tipici dei luoghi, devono essere abbattuti gli alberi e gli arbusti compresi entro m 3.00 dal bordo superiore esterno dei terrazzamenti stessi; le operazioni di abbattimento, comprensive della eliminazione dei ceppi deve avvenire entro un anno dalla data di adozione del PRG, ciò al fine di rimuovere uno dei motivi di degrado delle murature, e quindi una delle cause potenziali di instabilità dei versanti collinari morenici.

9 Le norme di cui al presente articolo si applicano anche alle parti boscate delle "Zone Umide" espressamente individuate nella cartografia del Piano.

I disposti del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 06 ottobre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come "zone A e B" (D.Lgs 42/2004 art 142, comma 2 lettera 'a').

12.4 Aree d'affioramenti rocciosi a vegetazione rada (Nr)

Si applicano, in generale i disposti relativi alle aree boscate, dell'articolo precedente. Piani specifici di riassetto forestale potranno, sulla base di opportune verifiche e valutazioni ambientali in ambiti adeguatamente estesi, ricondurre le parti sommitali degli affioramenti alle condizioni di aree rocciose a vegetazione arbustiva bassa, al fine di sottolinearne la peculiarità e la valenza paesaggistica complessiva, di eccezionale singolarità e valore.



Art. 13**Prescrizioni operative per le aree normative**

Per ciascuna area normativa territoriale individuata, in relazione alla classificazione operata vengono precisate:

1. le destinazioni d'uso prevalenti
2. le destinazioni d'uso compatibili
3. i tipi d'intervento edilizi
4. i tipi d'intervento per sistemazioni esterne
5. i parametri di consistenza edilizia
6. l'assetto tipologico ed i caratteri formali
7. condizioni e modalità d'attuazione.

**quando non ne vengano indicate solo alcune in particolare, precisandone il dettaglio, le classi di destinazioni si intendono tutte ammesse, nel rispetto delle singole normative di settore.*

Richiamati i criteri e le modalità attuative recati dall'art.4, per ogni intervento che comporti variazione di volume o di superficie utile lorda, si fa riferimento:

- all'effettiva area di pertinenza, se l'intervento è regolato da parametri di densità fondiaria;
- al volume o alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione della presente variante del P.R.I., se l'intervento è regolato da incrementi percentuali.

13.1 Aree normative Rn 1,2a,2b,3,4,5,6,7.

- aree residenziali di nuovo impianto (introdotte dalla Variante generale al PRGC)		
1	<i>Destinazione d'uso prevalente</i> Art. 10	<i>Rn1+8</i>
RESIDENZA		
2	<i>Destinazioni d'uso compatibili</i> Art. 9	<i>Rn1+8</i>
ATTIVITÀ TERZIARIE uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.) fino a 200 mq. di S.U.L.;		
3	<i>Tipi di intervento edilizio</i> Art. 7	<i>Rn1+8</i>
- NC		
4	<i>Tipi di intervento di sistemazione esterna</i> Art. 8	<i>Rn1+8</i>
Tutti - con le limitazioni derivanti dai parametri di consistenza edilizia		
5	<i>Consistenza edilizia</i> Art. 6	<i>Rn1+8</i>
Vedere scheda Rn		
6	<i>Assetto tipologico e caratteri formali</i> Art. 17 e Schemi grafici	<i>Rn1+8</i>
L'edificazione deve essere compresa all'interno del profilo indicato all'interno dell'area normativa.		
L'assetto generale delle costruzioni, che potrà avvalersi delle agevolazioni introdotte dall'Autorità Comunale, è riportato all'art 4.2 delle presenti NTA (Art. 17 e Schemi Grafici)		

7	Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5	Rn1+8
<p>Gli ambiti soggetti a S.U.E. (o a titolo abilitativo convenzionato) sono indicati nella tabella Rn-Rc.</p> <p>Gli interventi da realizzare all'interno delle aree soggette a P.E.C. devono essere sottoposti a piano esecutivo, esteso all'intera area o al più a due sub-ambiti di dimensioni confrontabili, (estesi almeno al 51% dell'area soggetta a PEC) dovranno garantire il corretto inserimento ambientale; a tal fine dovranno essere definiti il posizionamento e le altezze dei fabbricati e individuati i relativi spazi ed attrezzature pubbliche. Inoltre sarà compito della Civica Amministrazione garantire nell'ambito della progettazione esecutiva e delle relative convenzioni, l'omogeneità tipologica degli interventi da realizzare sull'intera area, con particolare riferimento alle forme edilizie ed ai materiali che dovranno risultare coerenti con l'ambiente ed aderenti alla tradizione costruttiva locale.</p> <p>Obbligo di reperimento standard di cui all'art.15 delle NTA</p> <p>Variazioni al posizionamento ed alla forma del perimetro di edificazione, ove individuato dal piano, sono ammesse solo al fine di migliorare la resa energetica degli edifici nel loro complesso.</p> <p>Il titolo abilitativo convenzionato richiesto per gli interventi nell'area normativa Rn2b, deve specificare la porzione di area da cedere per consentire l'attuazione delle previsioni ammesse nell'area Rn2a attigua, soggetta a SUE (PEC).</p>		
8	Condizioni specifiche.	
<p>Rn2a, b : nell'area si rileva la presenza d un albero notevole (pinus sylvestris), individuato dagli elaborati di V.I.. Collocato all'interno dell'area SIC, è prevista la procedura di progetto in tutte le fasi di progettazione dell'area (dal PEC al permesso di edificazione, fino alla chiusura dei lavori) e delle infrastrutture conseguenti secondo le procedure di cui al seguente art. 13.23, al fine di valutare e assicurare le condizioni per la sua conservazione.</p> <p>Rn4 : nell'area si rileva la presenza d un albero notevole (pinus sylvestris), individuato dagli elaborati di V.I.. Pur collocato all'esterno dell'area SIC, è prevista la procedura di progetto in tutte le fasi di progettazione dell'area (dal PEC al permesso di edificazione, fino alla chiusura dei lavori) e delle infrastrutture conseguenti secondo le procedure di cui al seguente art. 13.23, al fine di assicurare le condizioni per la sua conservazione.</p> <p>Rn5 : l'area dovrà essere dotata di un unico accesso alla Via del Pero, SP76, posto in adiacenza a quello preesistente.</p> <p>Rn6 : sulla porzione dell'area interessata dalla vm6 si rileva un esemplare di sequoia sempervirens. Pur collocato all'esterno dell'area SIC, è prevista la procedura di progetto in tutte le fasi di progettazione dell'area dell'area (dal PEC al permesso di edificazione, fino alla chiusura dei lavori) e delle infrastrutture conseguenti secondo le procedure di cui al seguente art. 13.23, al fine di assicurare le condizioni per la sua conservazione.</p>		



13.2 Aree normative **Rc 1,2,3,4,5**

aree di nuovo impianto confermate dalla Variante generale al PRGC

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 10
RESIDENZA	
2	Destinazioni d'uso compatibili Art. 9
- ATTIVITÀ TERZIARIE uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.) fino a 200 mq. di S.U.L.;	
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
CO -	
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna Art. 8
Tutti – con le limitazioni derivanti dai parametri di consistenza edilizia dello S.U. vigente.	
5	Consistenza edilizia Art. 6
Vedere tabella Rn–Rc	
6	Assetto tipologico e caratteri formali Art. 17 e Schemi Grafici
E' confermato l'assetto della progettazione/esecuzione in corso	
7	Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5
Sono confermate le condizioni di attuazione previste dallo S.U. vigente per i progetti già esaminati dalla Commissione Edilizia Comunale, in attesa di parere da parte degli organismi previsti a norma di legge (Sovrintendenze, Uffici Beni Ambientali Regionali, VVF, ASL, ARPA, ecc.)	
8	Condizioni specifiche.
<p>Rc2 : il parcheggio esterno d'uso privato, nella misura prevista a norma, può essere individuato nell'adiacente area a parcheggio Sp6.</p> <p>Rc3 : nell'area si rileva la presenza di un alberi notevoli, (alcuni individui di frassino e farnia), individuati dagli elaborati di V.I.. Pur collocati all'esterno dell'area SIC, è prevista la procedura di cui al seguente art. 13.23, al fine di assicurare le condizioni per la sua conservazione, in tutte le fasi esecuzione, o di progetto eventuale (varianti), ancora da completare.</p> <p>Rc4 : la progettazione e la esecuzione conseguente devono avvenire secondo le procedure di cui al seguente art. 13.23, per ridurre al minimo l'interferenza con gli elementi vegetazionali presenti, tipiche del clima secco del SIC dei Laghi di Ivrea.</p>	

13.3 Aree normative Ro 1÷12 Rr 1÷5

- Ro - residenza consolidata nel nucleo abitato originario

Rr - residenza consolidata nell'edificato sparso originario

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 10	<i>Ro1+12 Rr1+5</i>
RESIDENZA a) residenze di civile abitazione.		
2	Destinazioni d'uso compatibili Art. 9	<i>Ro1+12 Rr1+5</i>
ATTIVITÀ RICETTIVE #9.2 a) - strutture ricettive alberghiere) e #9.2 b) - strutture ricettive extralberghiere); ATTIVITÀ PRODUTTIVE #9.3 a) artigianato di servizio; ATTIVITÀ COMMERCIALI #9.4 a) attività commerciali al dettaglio; #9.4 c) attività per la ristorazione e pubblici esercizi; ATTIVITÀ TERZIARIE #9.5 a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc #9.5 b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali. #9.5 c) attività per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, e le attività associative e/o per il culto; #9.5 d) istruzione;		
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7	<i>Ro1+12 Rr1+5</i>
MO MS RR RS RE AM SO FR DE CD Gli interventi di Ampliamento (AM) sono finalizzati a migliorare e adeguare le qualità abitative delle U.A. (unità abitative) nel loro insieme, tendenzialmente senza la formazione di nuove U.A.		
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna Art. 8	<i>Ro1+12 Rr1+5</i>
Tutti - con le limitazioni derivanti dai parametri di consistenza edilizia delle presenti NTA e secondo quanto precisato all'art.17 e schemi grafici relativi)		
5	Consistenza edilizia Art. 6	<i>Ro1+12 Rr1+5</i>
<p>Conferma dello stato di fatto con incrementi una tantum - AM - non superiori al 20% della SUL esistente, con un minimo di 25 mq di S.U.L. sempre ammessa, per ogni Unità Abitativa che non sia stata oggetto di ampliamento fino alla data di adozione del PRGI. L'ampliamento una tantum, secondo i parametri sopra esposti, avviene per estensione planimetrica.</p> <p>Tale incremento è considerato in franchigia ai fini della stima della capacità insediativa teorica della Variante al piano; analogamente sono considerati le chiusure di fienili, loggiati e porticati e le sopraelevazioni, che avvengono nel perimetro delle murature d'ambito dell'edificio.</p> <p>La sopraelevazione - SO - è ammessa solo fino al valore massimo di m 1.00, ed a condizione che con tale valore massimo siano ricavati come minimo locali ad uso accessorio che rispondano ai criteri dimensionali della LR21/98, e che tali spazi presentino nel loro complesso una superficie lorda minima totale pari al 50% del piano sottostante e larghezza minima di m 3.00.</p> <p>Sottotetti che già presentino spazi abitativi con tali caratteristiche possono essere sopraelevati fino all'estensione delle stesse condizioni di abitabilità all'intera superficie del sottotetto a condizione che non venga superato il valore massimo di 1.00 m.</p> <p>L'entità di massima sopraelevazione deve avvenire in modo coerente con le condizioni di</p>		

assetto formale di cui al punto 7 successivo, che hanno sempre valore prevalente.

Per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione avente una SUL non inferiore a 75 mq è ammessa la formazione di bassi fabbricati strutturati a tettoia aperta su due lati aventi una superficie coperta massima di 30 mq (secondo quanto precisato nell' Art. 17 e Schemi Grafici

Parametri di distanza per chiusure di loggiati e similitudine sopraelevazioni:

distanza dai confini (Dc): norme di codice civile o in aderenza, su esplicita autorizzazione delle proprietà. L'autorizzazione esplicita non è ammessa per sopraelevazioni di altezza pari o inferiore a cm 75

distanza dai fabbricati (Df): norme di codice civile o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà. L'autorizzazione esplicita non è ammessa per sopraelevazioni di altezza pari o inferiore a cm 75

distanza dalle strade (Ds): a filo strada, lungo gli allineamenti esistenti, nei casi in cui non vengano condizionate in senso peggiorativo le possibilità in atto di transito sulla via pubblica, accesso alle proprietà, sosta veicoli.

Parametri di distanza per ampliamenti con estensione planimetrica di edifici:

distanza dai confini (Dc): m.5.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà -
distanza dai fabbricati (Df): m.10.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà.

distanza dalle strade (Ds): a filo strada, lungo gli allineamenti esistenti, nei casi in cui non vengano condizionate in senso peggiorativo le possibilità in atto di transito sulla via pubblica, accesso alle proprietà, sosta veicoli.

Parametri di distanza per ampliamenti con estensione planimetrica – nuovi bassi fabbricati:
distanza dai confini (Dc): m.5.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà -
distanza dai fabbricati (Df): m.10.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà. Distanze inferiori, fino ad un minimo di m.6.50 sono ammesse solo su esplicito schema grafico delle ombre esistenti e indotte da cui non risultino modificati i soleggiamenti dei fronti.

distanza dalle strade (Ds): a filo strada, lungo gli allineamenti esistenti, nei casi in cui non vengano condizionate in senso peggiorativo le possibilità in atto di transito sulla via pubblica, accesso alle proprietà, sosta veicoli.

6 **Assetto tipologico e caratteri formali** Art. 17 e Schemi Grafici Ro1+12 Rr1+5

Conformi alle esigenze proprie ed ai caratteri ambientali locali precisati all' Art. 17 e Schemi Grafici

In particolare, negli edifici di classe 1 individuati nella Tav Pv , considerati di valore architettonico-documentario, sono derogati i parametri di abitabilità relativi ad altezze minime e medie dei locali ed ai rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e pavimento); non devono quindi necessariamente essere modificati a tali finalità i livelli degli orizzontamenti principali dei piani, né le dimensioni e l'assetto compositivo delle aperture dei fronti.

In tutti i casi, per gli edifici di classe 1 e 2:

Le scale ed in generale i sistemi di collegamento verticale tra piani diversi di una stessa Unità Abitativa devono essere ricavate all'interno dell'involucro edilizio. Tali apparati, non costituiscono SUL, solo a condizione che siano ridotti ai minimi funzionali di norma.

La chiusura di loggiati e porticati altresì avvenire solo con superfici vetrate estese da pavimento a soffitto poste al filo estremo interno delle murature e realizzati con specchiature della massima dimensione funzionale, quindi il meno frazionate possibile.

Le sopraelevazioni devono avvenire con i criteri riportati nell'Art. 17 e Schemi Grafici

Deroghe sostanziali alle norme di Assetto tipologico e caratteri formali possono avvenire solo con esplicita variante parziale al PRGC, (art 17 comma 7 LR56/77 e s.m.i.) su esplicito e specifico elenco, individuato in sede di Commissione Edilizia Comunale.

Gli edifici delle aree normative Rr sono assimilati alla classe 2 individuata nelle aree normative Ro.

7 Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5

Ro1+12 Rr1+5

1- Gli interventi di tipo RR, RS, RE, sono consentiti a condizione che si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie, eventualmente necessari ai fini del miglioramento igienico-ambientale e dell'accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari.

2- Negli interventi di ristrutturazione, è ammesso il recupero in attuazione delle destinazioni d'uso consentite, di sottotetti e parti rustiche, loggiati e porticati, al fine di migliorare la fruibilità delle unità abitative esistenti.

3- Gli ampliamenti AM possono avvenire con le seguenti modalità, elencate in ordine di priorità:

a - chiusura di travate o ex fienili

b - estensione in sopraelevazione SO, ammessa in alternativa nei casi in cui non sussistano le condizioni del punto 'a' precedente ed al contempo non sia possibile l'estensione in pianta

c - estensione planimetrica, che interessa tutti i piani o che è limitata a parte di essi, secondo i criteri esposti nelle schede esplicative.

La modalità di tipo 'c' è ammessa solo nei casi in cui il miglioramento non sia evidentemente perseguibile con le modalità 'a'. Nei casi non evidenti l'impossibilità di adottare le modalità 'a' e 'b' deve essere esplicitamente dichiarata e sottoscritta dal progettista e dai proprietari.

Gli ampliamenti possono essere attuati solo nel rispetto del complesso di prescrizioni recate dalle NTA .

4- La formazione di nuovi bassi fabbricati a tettoia deve avvenire alle stesse condizioni descritte per gli interventi di tipo RR, RS, RE, di cui sopra, ossia previa demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie

5- Il frazionamento di Unità Abitative è ammesso a condizione che alla formazione di nuove U.A. siano individuati almeno due posti auto di 12 mq ciascuno, ricavati nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, all'aperto o al riparo di bassi fabbricati esistenti o di nuova formazione, di cui al punto 4 precedente. I posti auto possono essere realizzati anche all'esterno della proprietà, a condizione che risultino raggiungibili dalle nuove U.A. con un percorso non superiore a 150 metri. In sede di richiesta di abitabilità i nuovi posti auto individuati dovranno risultare collegati alle nuove U.A. nei documenti di accatastamento.

6- Per cambi di destinazione d'uso funzionali all'allocazione di attività diverse dalla residenza obbligo di individuazione di aree a Parcheggio come da art.15 delle presenti NTA .

7- Gli ampliamenti planimetrici e la realizzazione di nuovi bassi fabbricati avviene, di norma all'interno delle aree normative di riferimento. Nelle aree normative Rr, quando per evidenti ed incontestabili situazioni particolari, non potessero essere soddisfatte queste condizioni, è ammesso che gli interventi siano realizzati nelle aree agricole limitrofe, compresi nella distanza massima di m 30 dagli edifici principali.

Ro1+12 Rr1+5

13.4 Aree normative **Re 1÷17 Rs1÷11**

- Re - residenza consolidata nelle aree di espansione recenti del nucleo originario
- Rs - residenza consolidata nell'edificato sparso recente

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 10	<i>Re 1+16 Rs1+11</i>
RESIDENZA a) residenze di civile abitazione.		
2	Destinazioni d'uso compatibili Art. 9	<i>Re 1+16 Rs1+11</i>
<p>ATTIVITÀ PRODUTTIVE #9.3 a) artigianato di servizio; in tutte le aree normative, eccetto Re 11, Re14; è ammessa nell'area Re15, limitatamente agli edifici di costruzione anteriore al 1950..</p> <p>ATTIVITÀ COMMERCIALI #9.4 a) attività commerciali al dettaglio; #9.4 c) attività per la ristorazione e pubblici esercizi; in tutte le aree normative, eccetto Re5, Re6, Re11, Re14; è ammessa nell'area Re15, limitatamente agli edifici di costruzione anteriore al 1950.</p> <p>ATTIVITÀ TERZIARIE #9.5 a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc #9.5 b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative.</p>		
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7	<i>Re 1+16 Rs1+11</i>
<p>MO MS RR RS RE AM SO FR RU DE CD AM SO non ammesse nelle aree Re14 Gli interventi di Ampliamento (AM) sono finalizzati a migliorare e adeguare le qualità abitative delle U.A. (unità abitative) nel loro insieme, senza la formazione di nuove U.A.</p>		
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna Art. 8	<i>Re 1+16 Rs1+11</i>
Tutti – con le limitazioni derivanti dai parametri di consistenza edilizia delle presenti NTA e secondo quanto precisato nell'Art. 17 e Schemi Grafici)		
5	Consistenza edilizia Art. 6	<i>Re 1+16 Rs1+11</i>
<p>Conferma dello stato di fatto con incrementi una tantum non superiori al 20% della SUL esistente, con un minimo di 25 mq di S.U.L. sempre ammessa, per ogni Unità Abitativa che non sia stata oggetto di ampliamento fino alla data di adozione del PRGI. L'ampliamento una tantum, secondo i parametri sopra esposti, avviene per estensione planimetrica. Tale incremento è considerato in franchigia ai fini della stima della capacità insediativa teorica della Variante al piano; analogamente sono considerati le chiusure di fienili, loggiati e porticati e le sopraelevazioni, che avvengono nel perimetro delle murature d'ambito dell'edificio. Non sono ammessi incrementi una tantum, ma solo ampliamenti per adeguamenti tecnico-normativi nelle aree, Re12, Re14 e Re15; nell'area Re15, limitatamente agli edifici di costruzione anteriore al 1950, sono ammessi ampliamenti una tantum. Per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione avente una SUL non inferiore a 75 mq è ammessa la formazione di bassi fabbricati strutturati a tettoia aperta su due lati aventi una superficie lorda massima di 30 mq (secondo quanto precisato nell'Art. 17 e Schemi Grafici) Ampliamenti con sopraelevazione sono ammessi, unitamente a quelli una tantum solo sugli edifici con 2 piani fuori terra e comunque solo ai fini di migliorare la qualità delle abitazioni, senza la formazione di nuove Unità Abitative. Nell'area normativa Rs11 è ammesso un incremento complessivo massimo pari a 80 mq di S.U.L. da realizzarsi al massimo su n°2 piani fuori terra. Tale incremento, ai fini della</p>		

A. N. Ferrero

stima della capacità insediativa teorica della Variante al piano, si somma alla nuova edificazione e come tale è considerata ai fini fiscali una porzione di terreno pari a 800mq (indice di fabbricazione corrispondente a 0,1 mq/mq, ovvero 0,3 mc/mq)

Parametri di distanza per chiusure e sopraelevazioni:

distanza dai confini (Dc): norme di codice civile o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà.

distanza dai fabbricati (Df): norme di codice civile o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà.

distanza dalle strade (Ds): a filo strada, lungo gli allineamenti esistenti, nei casi in cui non vengano condizionate in senso peggiorativo le possibilità in atto di transito sulla via pubblica, accesso alle proprietà, sosta veicoli.

Parametri di distanza per ampliamenti con estensione planimetrica di edifici:

distanza dai confini (Dc): m.5.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà -

distanza dai fabbricati (Df): m.10.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà.

distanza dalle strade (Ds): a filo strada, lungo gli allineamenti esistenti, nei casi in cui non vengano condizionate in senso peggiorativo le possibilità in atto di transito sulla via pubblica, accesso alle proprietà, sosta veicoli.

Parametri di distanza per ampliamenti con estensione planimetrica di bassi fabbricati:

distanza dai confini (Dc): m.5.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà -

distanza dai fabbricati (Df): m.10.00 o in aderenza su esplicita autorizzazione delle proprietà. Distanze inferiori, fino ad un minimo di m.6.50 sono ammesse solo su esplicito schema grafico delle ombre esistenti e indotte da cui non risultino modificati i soleggiamenti dei fronti.

distanza dalle strade (Ds): a filo strada, lungo gli allineamenti esistenti, nei casi in cui non vengano condizionate in senso peggiorativo le possibilità in atto di transito sulla via pubblica, accesso alle proprietà, sosta veicoli.

6 **Assetto tipologico e caratteri formali** Art. 17 e Schemi Grafici *Re 1+16 Rs1+11*

Conformi alle esigenze proprie ed ai caratteri ambientali locali precisati dall'Art. 17 e Schemi Grafici

In particolare, negli edifici di classe 1 individuati nella Tav Pv, considerati di valore architettonico-documentario, sono derogati i parametri di abitabilità relativi ad altezze minime e medie dei locali ed ai rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e pavimento); non devono quindi necessariamente essere modificati a tali finalità i livelli degli orizzontamenti principali dei piani, né le dimensioni e l'assetto compositivo delle aperture dei fronti.

In tutti i casi, per gli edifici di classe 1 e 2:

Le scale ed in generale i sistemi di collegamento verticale tra piani diversi di una stessa Unità Abitativa devono essere ricavate all'interno dell'involucro edilizio. Tali apparati, non costituiscono SUL, solo a condizione che siano ridotti ai minimi funzionali di norma.

La chiusura di loggiati e porticati altresì avvenire solo con superfici vetrate estese da pavimento a soffitto poste al filo estremo interno delle murature e realizzati con specchiature della massima dimensione funzionale, quindi il meno frazionate possibile.

Le sopraelevazioni devono avvenire

Deroghe sostanziali alle norme di Assetto tipologico e caratteri formali possono avvenire solo con esplicita variante parziale al PRGC, (art 17 comma 7 LR56/77 e s.m.i.) su esplicito e specifico elenco, individuato in sede di Commissione Edilizia Comunale.

7	Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5	<i>Re 1+16 Rs1+11</i>
<p>1- Gli interventi di tipo RR, RS, RE, sono consentiti a condizione che si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie, eventualmente necessari ai fini del miglioramento igienico-ambientale e dell'accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari.</p> <p>2- Negli interventi di ristrutturazione, è ammesso il recupero in attuazione delle destinazioni d'uso consentite, di sottotetti e parti rustiche, loggiati e porticati, al fine di migliorare la fruibilità delle unità abitative esistenti.</p> <p>3- Gli ampliamenti possono avvenire con le seguenti modalità, elencate in ordine di priorità:</p> <p>a - chiusura di travate o ex fienili</p> <p>b - estensione in sopraelevazione, ammessa in alternativa nei casi in cui non sussistano le condizioni del punto 'a' precedente ed al contempo non sia possibile l'estensione in pianta</p> <p>c - estensione planimetrica, che interessa tutti i piani o che è limitata a parte di essi, secondo i criteri esposti nelle schede esplicative.</p> <p>La modalità di tipo 'c' è ammessa solo nei casi in cui il miglioramento non sia evidentemente perseguibile con le modalità 'a'. Nei casi non evidenti l'impossibilità di adottare le modalità 'a' e 'b' deve essere esplicitamente dichiarata e sottoscritta dal progettista e dai proprietari.</p> <p>4- La formazione di nuovi bassi fabbricati a tettoia deve avvenire alle stesse condizioni descritte per gli interventi di tipo RR, RS, RE, di cui sopra, ossia previa demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie</p> <p>5- Il frazionamento di Unità Abitative è ammesso a condizione che alla formazione di nuove U.A. siano individuati almeno due posti auto di 12 mq ciascuno, ricavati nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, all'aperto o al riparo di bassi fabbricati esistenti o di nuova formazione, di cui al punto 4 precedente. I posti auto possono essere realizzati anche all'esterno della proprietà, a condizione che risultino raggiungibili dalle nuove U.A. con un percorso non superiore a 150 metri. In sede di richiesta di abitabilità i nuovi posti auto individuati dovranno risultare collegati alle nuove U.A. nei documenti di accatastamento.</p> <p>6- Per cambi di destinazione d'uso funzionali all'allocatione di attività diverse dalla residenza obbligo di individuazione di aree a Parcheggio come da art.15 delle presenti NTA .</p>		
8	Condizioni specifiche.	
<p>Area Re11 : si prevede un incremento "una tantum" dell'esistente, eventualmente anche in posizione di non adiacenza tra edifici, di cui dovrà riprendere i caratteri di assetto (altezza e numero dei piani) e senza indicazione di parametri edificatori; l'incremento consentito non si configura pertanto come nuova edificazione, ma data la sua consistenza è stato autonomamente considerato ai fini della stima dell'incremento della consistenza abitativa della Variante.</p> <p>Area Re17 : valgono, in relazione alla consistenza edilizia, le disposizioni di cui al punto 5 dell'art.13.3 precedente.</p>		



13.5 Aree normative **T**

aree per attività del settore terziario

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9 e 10
<p>ATTIVITÀ TERZIARIE uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.); #9.5a attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.#9.5b</p>	
2	Destinazioni d'uso compatibili Art. 9
<p>residenza di custodia #9.1b – artigianato di servizio (attività prevalente), con eventuale spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo #9.3a – artigianato di produzione con eventuale spazio di esposizione e di vendita al dettaglio #9.3b – attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzata alla fornitura di servizi tecnici e informatici alla produzione #9.3e – commercio all'ingrosso: senza distinzione. Destinazione sempre ammessa integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali. #9.4b</p>	
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
<p>MO MS RR RS FR DE</p>	
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
<p>– recinzioni – parcheggi – impianto del verde – Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo. – Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti. – Insegne notturne devono essere del tipo a "luce portata" (non luce interna o neon)</p>	
5	Consistenza edilizia Art. 6
<p>Conferma della consistenza edilizia in atto</p>	
6	Assetto tipologico e caratteri formali
<p>Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo.</p>	
7	Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5
<p>In accordo con le convenzioni in corso con la Pubblica Amministrazione. All'interno dell'area normativa a integrazione dell'area normativa Sp1 - parcheggio pubblico - . devono essere previste aree a parcheggio fino al raggiungimento delle superfici previste a norma, (pari alla Superficie Utile Netta ammessa).</p>	

13.6 Aree normative **Ts**

aree per attività del settore terziario – attrezzature e servizi privati di interesse collettivo

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9 e 10
ATTIVITÀ TERZIARIE	
<ul style="list-style-type: none"> - uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.); #9.5a - attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.#9.5b - attività per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, e le attività associative e/o per il culto#9.5c; - istruzione#9.5d; - attività sportive (al coperto a all'aperto), attrezzature per il tempo libero, aree verdi attrezzate. #9.5e 	
2	Destinazioni d'uso compatibili Art. 9
residenza di custodia #9.1b artigianato di servizio (attività prevalente), con eventuale spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo #9.3a artigianato di produzione con eventuale spazio di esposizione e di vendita al dettaglio #9.3b attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzata alla fornitura di servizi tecnici e informatici alla produzione #9.3e commercio all'ingrosso: senza distinzione. Destinazione sempre ammessa integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali. #9.4b	
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
MO MS RR RS RE AM SO FR DE CD	
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
Tutti – con le limitazioni derivanti dai parametri di consistenza edilizia delle presenti NTA e secondo quanto precisato nell'Art. 17 e Schemi Grafici)	
5	Consistenza edilizia Art. 6
Vedere previsioni aree normative Ro 1+12	
6	Assetto tipologico e caratteri formali
Vedere previsioni aree normative Ro 1+12	
7	Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5
Vedere previsioni aree normative Ro 1+12	

M. A. Lew

13.7 Area normative **P1**

aree produttive e artigianali

1 Destinazione d'uso prevalente Art. 10

ATTIVITÀ PRODUTTIVE #9.3

- artigianato di servizio (attività prevalente), con eventuale spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo;
- artigianato di produzione con eventuale spazio di esposizione e di vendita al dettaglio;
- attività industriali con eventuale spazio di esposizione;
- depositi al coperto o all'aperto,
- attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzata alla fornitura di servizi tecnici e informatici alla produzione
- impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo, singolo o associato.

residenza di custodia #9.1b

2 Destinazioni d'uso compatibili Art. 9

ATTIVITÀ COMMERCIALI

commercio all'ingrosso: senza distinzione. Destinazione sempre ammessa integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali. #9.4.b

ATTIVITÀ TERZIARIE

- uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.); #9.5a
- attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.#9.5b
- attività per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, e le attività associative e/o per il culto#9.5c;
- istruzione#9.5d;

3 Tipi di intervento edilizio Art. 7

MO MS RR RS RE AM SO NC CO FR RU DE CD

4 Tipi di intervento di sistemazione esterna Art. 8

Tutti - con le limitazioni derivanti dalle condizioni e modalità di attuazione delle presenti NTA e secondo quanto precisato nell' Art. 17 e Schemi Grafici)

5 Consistenza edilizia Art. 6

Superficie coperta (Sc) totale aggiuntiva mq 950, di cui 530 mq a nord e 420 a sud degli edifici preesistenti, secondo gli schemi planimetrici della tavola P.
Aumento della Superficie Utile Lorda (SUL) pari al 50% dell'esistente solo all'interno dell'involucro esistente. Ampliamenti della SUL oltre a tale valore solo per adeguamenti a condizioni d'esercizio e norme intervenute successivamente alla data di adozione della Variante Generale al PRG e solo nel caso di evidente impossibilità di adeguamento all'interno dell'involucro esistente in quanto esplicitamente non ammesso dalle norme.

6	Assetto tipologico e caratteri formali Art. 17 e Schemi Grafici
<ul style="list-style-type: none"> - Il perimetro dei nuovi edifici è indicato nella tavola P. A sud delle preesistente è indicata l'area di insidenza ammessa per la nuova edificazione (420 mq) - Contestualmente alla nuova edificazione devono essere messe a dimora le quinte alberate, secondo gli schemi di progetto. - Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo. - Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti. - Insegne notturne devono essere del tipo a "luce portata" (non luce interna o neon) 	
7	Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5
<p>Convenzioni con la Pubblica Amministrazione inerenti la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e le relative quinte alberate previste dalla Variante Generale al PRGC. nelle aree normative Sp2, Sp3 e nei tratti di competenza v2</p>	

13.8 Aree normative P2 P3

aree produttive e artigianali

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 10
<p>ATTIVITÀ PRODUTTIVE #9.3</p> <ul style="list-style-type: none"> - artigianato di servizio (attività prevalente), con eventuale spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo; - artigianato di produzione con eventuale spazio di esposizione e di vendita al dettaglio; - attività industriali con eventuale spazio di esposizione; - depositi al coperto o all'aperto, - attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzata alla fornitura di servizi tecnici e informatici alla produzione - impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo, singolo o associato. 	
<p>residenza di custodia #9.1b</p>	
2	Destinazioni d'uso compatibili Art. 9
<p>ATTIVITÀ COMMERCIALI</p> <p>commercio all'ingrosso: senza distinzione. Destinazione sempre ammessa integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali. #9.4.b</p> <p>ATTIVITÀ TERZIARIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie di viaggio, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.); #9.5a - attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.#9.5b - attività per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, e le attività associative e/o per il culto#9.5c; 	

A. A. Ferrero

istruzione#9.5d;	
3	<i>Tipi di intervento edilizio Art. 7</i>
MO MS RR RS RE AM SO FR RU DE CD	
4	<i>Tipi di intervento di sistemazione esterna Art. 8</i>
Tutti – con le limitazioni derivanti dalle condizioni e modalità di attuazione delle presenti NTA - Predisporre le quinte alberate/arbustive e mitigazione e quanto precisato nell' <i>Art. 17 e Schemi Grafici</i>)	
5	<i>Consistenza edilizia Art. 6</i>
Ampliamenti consentiti unicamente per adeguamento a normative sopraggiunte successivamente alla data di adozione della Variante generale del PRGC.	
6	<i>Assetto tipologico e caratteri formali</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Predisporre le quinte alberate/arbustive e mitigazione con interventi di coloritura, secondo le indicazioni dell' <i>Art. 17 e Schemi Grafici</i> – Tutti – Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo. 	
7	<i>Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5</i>
Convenzioni con la Pubblica Amministrazione inerenti la realizzazione delle urbanizzazioni primarie previste dalla Variante Generale al PRGC.	

13.9 Aree normative Au

aree agricole di connessione o intercluse

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9
-	ATTIVITÀ AGRICOLE #9.5
-	orti, piccoli appezzamenti,
-	prati stabili
2	Destinazioni d'uso compatibili Art. 9
-	coltivazione estensiva o intensiva, anche specializzata e di pregio;
-	coltivazioni di erbe officinali, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai e serre di fiori ed essenze ornamentali.
-	il proseguimento delle colture in atto è sempre consentito a condizione che sia comprovata, su richiesta dei confinanti residenti, la non insalubrità dei trattamenti che eventualmente dovessero essere effettuate su terreni coltivati.
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
	Formazione di ricoveri attrezzi o serre consentiti unicamente nelle dimensioni riportate nelle schede di cui all'art 17 delle NTA, alle condizioni di cui ai punti 6 e 7 successivi. (le aree Ac sono le sole in cui è consentita la realizzazione di Casotti da Vigna). I casotti da vigna o ricoveri attrezzi di nuova realizzazione non sono da considerarsi alla stregua di edifici, ma di semplici manufatti, quindi non possono essere accatastati.
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
	Manutenzione conservativa dei manufatti tipici (muri di sostegno o di delimitazione/frangivento in pietra, sostegni dei pergolati delle vigne, "tupium", scale e rampe. Nuove delimitazioni / recinzioni, alle condizioni di cui al punto 6 successivo.
5	Consistenza edilizia
	Nuovi casotti da vigna consentiti unicamente nelle dimensioni riportate nelle schede di cui all'art 17 delle NTA, alle condizioni di cui ai punti 6 e 7 successivi. (le aree Ac sono le sole in cui è consentita la realizzazione di Casotti da Vigna). I casotti da vigna o ricoveri attrezzi di nuova realizzazione non sono da considerarsi alla stregua di edifici, ma di semplici manufatti, quindi non possono essere accatastati. La consistenza edilizia di questi manufatti è considerata nulla.
6	Assetto tipologico e caratteri formali
	Nuove delimitazioni / recinzioni limitate al perimetro degli orti, con esclusione di recinzioni estese lungo il perimetro di confine di proprietà degli appezzamenti, casotti da vigna di nuove edificazione secondo le indicazioni dell' Art. 17 e Schemi Grafici.
	Tutti
	Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo.
7	Condizioni e modalità d'attuazione
	Realizzazione di ricoveri attrezzi per la conduzione del terreno agricolo consentita solo su una superficie minima di 1.000 mq di terreno agricolo formanti un unico appezzamento, di colture in atto o risultante tale dai dati catastali, quindi da recuperare a tali colture a orto, frutteto o vigneto, per produzione ed uso personale, da parte di soggetti non agricoltori a titolo principale.

13.10 Aree normative **Ac**

aree agricole collinari

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9
	<p>ATTIVITÀ AGRICOLE #9.5</p> <ul style="list-style-type: none"> - coltivazione estensiva o intensiva, anche specializzata e di pregio - vigneto e frutteto - orti, piccoli appezzamenti. - coltivazioni di erbe officinali, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai e serre di fiori ed essenze ornamentali.
2	Destinazioni d'uso compatibili
	Manutenzione e pulizia dei fondi agricolo-forestali
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
	MO – MS – NC Interventi inerenti esclusivamente i bassi fabbricati funzionali all'attività agricola (casotti da vigna).
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione conservativa dei manufatti tipici (muri di sostegno o di delimitazione/frangivento in pietra, sostegni dei pergolati delle vigne, "tupiun", scale e rampe. Nuove delimitazioni / recinzioni, alle condizioni di cui al punto 6 successivo. - E' consentita, sulla base di documentazione comprovante della preesistenza di terreni coltivati a vigneto, frutteto, orto, il recupero di tali colture anche nelle aree individuate come boscate, sigla Nb nella tavola P del piano. - Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo. - Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.
5	Consistenza edilizia
	<p>Conferma della consistenza in atto, senza ampliamenti, eccetto nuovi casotti da vigna consentiti unicamente nelle dimensioni riportate nelle schede di cui all'art 17 delle NTA , alle condizioni di cui ai punti 6 e 7 successivi. (le aree Ac sono le sole in cui è consentita la realizzazione di Casotti da Vigna). I casotti da vigna o ricoveri attrezzi di nuova realizzazione non sono da considerarsi alla stregua di edifici, ma di semplici manufatti, quindi non possono essere accatastati.</p> <p>La consistenza edilizia di questi manufatti è considerata nulla.</p>
6	Assetto tipologico e caratteri formali
	Nuove delimitazioni / recinzioni limitate al perimetro degli orti, con esclusione di recinzioni estese lungo il perimetro di confine di proprietà degli appezzamenti, casotti da vigna di nuove edificazione secondo le indicazioni dell' Art. 17 e Schemi Grafici.

7	Condizioni e modalità d'attuazione.
<p>In caso di costruzione di nuovi casotti:</p> <p>a) Proprietà o diritto d'uso di appezzamenti con superficie minima di 1.000 mq di terreno, con colture a vigneto, frutteto, orto, in atto (dichiarata e documentata), o risultante tale dai dati catastali, quindi da recuperare a tali colture.</p> <p>b) Attività finalizzata anche a produzione per uso personale, da parte di soggetti non agricoltori a titolo principale.</p> <p>c) Realizzazione, ove non preesistenti, di sistemi di approvvigionamento d'acqua per il bagnamento delle colture diversi dalla rete idrica pubblica quali sorgenti locali, invasi e vasche di accumulo.</p> <p>d) Individuazione delle modalità di accesso agli appezzamenti, quindi delle vie di transito dei mezzi d'opera, delle caratteristiche e portata di tali mezzi, al fine di non recare danno alle strutture preesistenti lungo il percorso.</p> <p>e) Individuazione di aree di sosta per autoveicoli raggiungibili con un percorso a piedi non superiore a 300 m.</p> <p>f) Divieto di allacciamento alle reti tecniche pubbliche (Acqua, fognatura, elettricità, gas, telecomunicazioni).</p> <p>g) In sede di progettazione, oltre ai contenuti delle schede secondo l'art. 17, il rilievo planialtimetrico dell'area, delle colture in atto e il quadro delle colture previste.</p> <p>h) Divieto di accatastamento, in quanto non considerato edificio</p> <p>h) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere, con il preavviso di 60 giorni, lo smantellamento dei ricoveri attrezzi nelle cui adiacenze si verificano condizioni di abbandono o di condizioni contrarie al pubblico decoro.</p>	

13.11 Aree normative Aa

aree agricole della pianura

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9
<p>- ATTIVITÀ AGRICOLE #9.5</p> <ul style="list-style-type: none"> - coltivazione estensiva o intensiva, anche specializzata e di pregio; - attrezzature per attività che non contrastano con gli interessi prevalenti dell'agricoltura quali coltivazioni di erbe officinali, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai e serre di fiori ed essenze ornamentali, allevamenti di animali in genere anche a scopo commerciale, lombricoltura, compostaggio, ecc. 	
2	Destinazioni d'uso compatibili
<ul style="list-style-type: none"> - zootecnia; - residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario coltivatore diretto o del conduttore agricolo o del dirigente o del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola; - attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.); - attrezzature connesse all'allevamento degli animali (stalle, pollai, letamai, ecc.); - impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, - attrezzature per agriturismo, secondo le disposizioni della L.5 dicembre 1985 n°730 e della L.R. 17 agosto 1989 n.°50; - orti, piccoli appezzamenti, 	



3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
MO MS RR RS RE NC (AM SO FR RU DE CD NCe) Per i bassi fabbricati funzionali all'attività agricola definibili come "casotti da vigna" non sono ammessi ampliamenti, in nessun caso.	
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
Nuove delimitazioni / recinzioni, alle condizioni di cui al punto 6 successivo. <ul style="list-style-type: none"> - Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo. - Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti. 	
5	Consistenza edilizia
Gli indici di densità fondiaria (mc/mq) di cui all'Art. 25, comma 12°, L.R. 56/1977 s.m.i 0.05 mc/mq - 0.015 mq/mq di sup. coperta Altezza massima misurata nel punto più alto dell'edificato m 6.50	
6	Assetto tipologico e caratteri formali
Nuove delimitazioni / recinzioni limitate al perimetro degli orti, con esclusione di recinzioni estese lungo il perimetro di confine di proprietà degli appezzamenti . secondo le indicazioni dell' <i>Art. 17 e Schemi Grafici</i> . La nuova edificazione agricola deve conciliare gli aspetti funzionali ai caratteri di assetto volumetrico, profili e forme dei cascinali locali (costruzione in linea con asse longitudinale orientato da est a ovest, larghezza di manica contenuta, altezza limitata alla stretta funzionalità per l'effettivo uso previsto, tetto a geometria semplice - due falde o falda unica, curva, colori che riprendono quelli tradizionali o considerati tali da modelli condivisi dalla CE)	
7	Condizioni e modalità d'attuazione
Nuova edificazione ammessa solo per gli agricoltori che esercitano l'attività a titolo principale, che deve essere compresa entro la distanza massima di m 100 dagli edifici dell'azienda agricola. Distanze maggiori sono ammesse solo per il rispetto delle norme di igiene (impianti di stalle e affini), che devono essere rispettate nel loro valore minimo ammesso.	

13.12 Aree normative Sg1 Sg2

Servizi di interesse generale sovracomunale

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9
-	aree verdi per la sosta ed il gioco, parchi naturali e attrezzati (area dei 5 laghi di Ivrea)
2	Destinazioni d'uso compatibili
-	aree verdi per la sosta delle persone ed il gioco non agonistico
-	aree attrezzate per spettacoli viaggianti e manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristiche, espositive, ecc.);
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
Attrezzature leggere connesse alle attività di turismo didattico e di scoperta dell'ambiente. Area Sg1 : tutti gli interventi necessari alla manutenzione ed alle migliorie funzionali con ampliamento per le strutture pubbliche esistenti.	
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
Delimitazioni, segnaletica	
-	Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo.
-	Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.
5	Consistenza edilizia
Conferma dell'esistente con adeguamenti funzionali	
6	Assetto tipologico e caratteri formali
Posizione, dimensioni, materiali in accordo con il carattere naturale dei luoghi.	
7	Condizioni e modalità d'attuazione.
Intervento diretto del Comune o, secondo convenzione stipulata con il Comune, intervento di realizzazione e manutenzione di enti pubblici o associazioni di cittadini.	

13.13 Aree normative Sc 1÷8

Servizi di interesse comune

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9
	<ul style="list-style-type: none"> - servizi sociali, assistenziali, sanitari residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, sedi politiche e sindacali, attrezzature culturali, strutture per lo sport e il tempo libero - attrezzature per lo spettacolo pubbliche o sottoposte ad una disciplina di uso pubblica (cinema /teatri, auditorium) e di interesse generale (musei); - uffici pubblici; - attrezzature sanitarie; - mercati;
2	Destinazioni d'uso compatibili
	<ul style="list-style-type: none"> - parcheggi - aree attrezzate per spettacoli viaggianti e manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristiche, espositive, ecc.); - impianti tecnici e relativi servizi (depositi, autorimesse, uffici funzionalmente connessi); attrezzature annonarie e per la mobilità;
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
	Tutti
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
	Tutti
05	<ul style="list-style-type: none"> - Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo. - Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.
5	Consistenza edilizia
	Conforme alle esigenze della Pubblica Amministrazione, con un limite massimo di mc 2.000
6	Assetto tipologico e caratteri formali
	Coerente con il ruolo di esempio che gli interventi della P.A. devono costituire per i cittadini
7	Condizioni e modalità d'attuazione.
	Intervento diretto del Comune o, secondo convenzione stipulata con il Comune, intervento di realizzazione e manutenzione da parte di enti pubblici, associazioni di cittadini o operatori privati

13.14 Aree normative Sp 1÷15

Servizi di interesse comune

1 **Destinazione d'uso prevalente** Art. 9

- parcheggi

2 **Destinazioni d'uso compatibili**

- parcheggi
- aree attrezzate per spettacoli viaggianti e manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristiche, espositive, ecc.);
- impianti tecnici e relativi servizi (depositi, autorimesse, uffici funzionalmente connessi); attrezzature annonarie e per la mobilità;
- mercati;

3 **Tipi di intervento edilizio** Art. 7

Tutti

4 **Tipi di intervento di sistemazione esterna**

Tutti

05

- Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo.
- Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.

5 **Consistenza edilizia**

Conforme alle esigenze della Pubblica Amministrazione, con un limite massimo di mc 2.000

6 **Assetto tipologico e caratteri formali**

Coerente con il ruolo di esempio che gli interventi della P.A. devono costituire per i cittadini

7 **Condizioni e modalità d'attuazione.**

Intervento diretto del Comune o, secondo convenzione stipulata con il Comune, intervento di realizzazione e manutenzione di enti pubblici o associazioni di cittadini.

8 **Condizioni specifiche.**

Area SP2a

Formazione di parcheggio e alberata. L'illuminazione dovrà essere ridotta ai soli percorsi pedonali, con impianti di illuminazione bassa e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.

Area Sp6

le aree a parcheggio esterno richieste a norma per gli interventi possibili nell'area Rc2 possono essere ricavate all'interno dell'area normativa Sp6, da cui sono già stati dedotti le superfici di pertinenza, ai fini delle verifiche parametriche della presente Variante Generale.

A. A. Ferris

13.15 Aree normative Ss

Servizi di interesse comune

1	Destinazione d'uso prevalente Art. 9
-	istruzione inferiore e superiore
2	Destinazioni d'uso compatibili
-	sedi stradali e parcheggi.
-	aree attrezzate per spettacoli viaggianti e manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristiche, espositive, ecc.);
-	impianti tecnici e relativi servizi (depositi, autorimesse, uffici funzionalmente connessi); attrezzature annonarie e per la mobilità;
-	mercati;
-	servizi sociali, assistenziali, sanitari residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, sedi politiche e sindacali, attrezzature culturali e per il culto;
-	attrezzature per lo spettacolo pubbliche o sottoposte ad una disciplina di uso pubblica (cinema /teatri, auditorium) e di interesse generale (musei);
-	uffici pubblici;
-	attrezzature sanitarie;
-	giardini, aree verdi per la sosta ed il gioco, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
-	spazi attrezzati per i campeggi pubblici;
-	
3	Tipi di intervento edilizio Art. 7
	Tutti
4	Tipi di intervento di sistemazione esterna
	Tutti
05	<p>Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo.</p> <p>- Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.</p>
5	Consistenza edilizia
	Conforme alle esigenze della Pubblica Amministrazione.
6	Assetto tipologico e caratteri formali
	Coerente con il ruolo di esempio che gli interventi della P.A. devono costituire per i cittadini
7	Condizioni e modalità d'attuazione.
	Intervento diretto del Comune o, secondo convenzione stipulata con il Comune, intervento di realizzazione e manutenzione di enti pubblici o associazioni di cittadini. Accordi istituzionali con la Città di Ivrea.

13.16 Aree normative Sv

Servizi di interesse comune

1 Destinazione d'uso prevalente Art. 9

- aree verdi per la sosta ed il gioco, attrezzati, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero, attrezzature per il gioco agonistico e non.

2 Destinazioni d'uso compatibili

- sedi stradali e parcheggi.
- aree attrezzate per spettacoli viaggianti e manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristiche, espositive, ecc.);
- impianti tecnici e relativi servizi (depositi, autorimesse, uffici funzionalmente connessi); attrezzature annonarie e per la mobilità;
- mercati;
- servizi sociali, assistenziali, sanitari residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, sedi politiche e sindacali, attrezzature culturali e per il culto;
- attrezzature per lo spettacolo pubbliche o sottoposte ad una disciplina di uso pubblica (cinema /teatri, auditorium) e di interesse generale (musei);
- uffici pubblici;
- attrezzature sanitarie;
- giardini, aree verdi per la sosta ed il gioco, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- spazi attrezzati per i campeggi pubblici;
-

3 Tipi di intervento edilizio Art. 7

Tutti

4 Tipi di intervento di sistemazione esterna

Tutti

- Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo.
- Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.

05**5 Consistenza edilizia**

Conforme alle esigenze della Pubblica Amministrazione.

6 Assetto tipologico e caratteri formali

Coerente con il ruolo di esempio che gli interventi della P.A. devono costituire per i cittadini

7 Condizioni e modalità d'attuazione.

Intervento diretto del Comune o, secondo convenzione stipulata con il Comune, intervento di realizzazione e manutenzione di enti pubblici o associazioni di cittadini.

Accordi istituzionali con la Città di Ivrea.



13.17 Aree normative It- Ic - Ia

infrastrutture - impianti tecnologici

1 **Destinazione d'uso prevalente** Art. 9

impianti tecnici e relativi servizi

2 **Destinazioni d'uso compatibili**

3 **Tipi di intervento edilizio** Art. 7

Tutti

4 **Tipi di intervento di sistemazione esterna**

Tutti

- Pavimentazioni esterne: le superfici impermeabili (sono considerate tali anche le pavimentazioni in masselli, quand'anche posti in opera su sabbia) devono essere ridotte allo stretto limite funzionale, limitate unicamente ai percorsi pedonali e carrabili di accesso. Le aree di sosta dei veicoli devono essere impermeabili, quindi realizzate con materiali e tecniche che conservino tale caratteristica nel tempo.
- Illuminazione esterna ridotta al minimo funzionale e realizzata con apparecchi e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti.

05

5 **Consistenza edilizia**

Conforme alle esigenze della Pubblica Amministrazione o degli enti erogatori dei servizi.

6 **Assetto tipologico e caratteri formali**

Coerente con il ruolo di esempio che gli interventi della P.A. devono costituire per i cittadini

7 **Condizioni e modalità d'attuazione.**

Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Convenzioni o accordi ove richiesto

13.18 Aree normative Vn

infrastruttura per il trasporto e la mobilità - viabilità nuova o modificata

Modifiche introdotte dalla variante 2 al PRG / giugno 2007

1	Destinazione d'uso prevalente
Sedi stradali di nuovo impianto per il transito di veicoli, di pedoni e biciclette.	
2	Sezioni stradali.
vn2 Sezioni stradali tipo: carreggiata doppia – larghezza totale minima m 6.50, affiancata da un marciapiede - percorso ciclabile, larghezza minima m 2.00	
vn3 Sezioni stradali tipo: carreggiata doppia – larghezza totale minima m 6.50, affiancata da un marciapiede - percorso ciclabile, larghezza minima m 2.00	
3	Condizioni specifiche.
vn2	
<ul style="list-style-type: none"> - In corrispondenza dell'area a parcheggio Sp4, per la tutela di un albero notevole individuato dagli elaborati di V.I., è prevista la procedura di progetto delle infrastrutture secondo le procedure di cui al seguente art. 13.23 - L'illuminazione pubblica dovrà essere ridotta al solo percorso pedonale, con impianti di illuminazione bassa e armature certificate a evitare dispersione di emissioni luminose inquinanti. 	
segue	
<ul style="list-style-type: none"> - Il raccordo a sud della viabilità rurale, costituita da via Tinasse di sotto e Via Mompierole, deve conservare l'assetto rurale delle due strade, (vedere punto 13.24.3) 	
vn3	
<ul style="list-style-type: none"> - a sud del tracciato previsto, in zona compresa nell'area normativa Rn4 si rileva la presenza d un albero notevole (pinus silvestris), individuato dagli elaborati di V.I.. Pur collocato all'esterno dell'area SIC, è prevista la procedura di progetto delle infrastrutture secondo le procedure di cui al seguente art. 13.23, al fine di assicurare le condizioni per la sua conservazione. 	



13.19 Aree normative Vm

infrastruttura per il trasporto e la mobilità - ampliamento/migliorie dell'esistente

1 **Destinazione d'uso prevalente Art. 9**

Sedi stradali soggette a interventi di lieve rettifica di tracciato e ampliamento, per il transito di veicoli, di pedoni e biciclette.

2 **Caratteristiche dimensionali**

vm1 - Via della Comunia

ampliamento - sezioni stradali tipo: carreggiata doppia – larghezza totale minima m 6.50 (strade categoria F – locali in ambito urbano (D.M. 05/11/2001), affiancata da un marciapiede - percorso ciclabile, larghezza minima m 2.00 – la larghezza della carreggiata potrà essere ridotta, nel tratto a est del Rio Gorrere al minimo funzionale di norma per consentire l'incrocio, a bassa velocità, fra tutti i tipi di veicoli.

vm1a

viabilità pedonale a collegamento tra le aree di uso pubblico Sp1 e Sg1 larghezza pari a m 1.50.

3 **Sezioni stradali.**

Sezioni stradali tipo: carreggiata singola – larghezza totale minima m 3.00, affiancata da un marciapiede, larghezza minima m 1.20

vm3

Sezioni stradali tipo: carreggiata doppia – larghezza totale minima m 6.25, affiancata da marciapiede - percorso ciclabile, larghezza minima m 2.00

vm4

migliorie alla viabilità con formazione di area protetta/sagrato all'ingresso della chiesa

vm5

ampliamento carreggiata doppia – larghezza totale minima m 6.50, a cui potrà essere affiancato un percorso ciclabile.

vm6

carreggiata doppia – larghezza totale minima m 6.50, affiancata da un marciapiede - percorso ciclabile, larghezza minima m 2.00 – la strada dovrà essere mantenuta a senso unico, coordinando l'eventuale possibile aperture a doppio senso di marcia con l'entrata in funzione delle opere di viabilità previste sul territorio di Ivrea.

4 **Condizioni specifiche.**

vm6

In corrispondenza del tracciato di ampliamento si verifica l'interferenza con un albero notevole, (sequoia sempervirens) individuato dagli elaborati di V.I.. Pur collocato all'esterno dell'area SIC, è prevista la procedura di progetto delle infrastrutture secondo le procedure di cui al seguente art. 13.23. Il piano predispone aree "sr" di rispetto stradale, idonee a risolvere agevolmente questa interferenza.

13.20 Aree normative V

infrastruttura per il trasporto e la mobilità - esistente confermato

1	generalità
---	-------------------

Sono strade e percorsi che si prevede siano mantenuti alle condizioni attuali; interventi di miglioria potranno avvenire sulla base di progettazione specifica, inquadrata in un piano generale di miglioria.

13.21 Aree normative VR

infrastruttura per la manutenzione dei fossi e la mobilità pedonale

1	Destinazione d'uso prevalente
---	--------------------------------------

Sedi stradali di nuovo impianto o miglioria di tracciati esistenti

2	Caratteristiche dimensionali e costruttive
---	---

Larghezza minima m 3.50; fondo in terreno stabilizzato, con esclusione di impiego di conglomerati bituminosi o cementizi.

3	Condizioni di attuazione
---	---------------------------------

Acquisizione dei suoli o stipula di convenzione con i proprietari per forme di comodato d'uso, o simili.

4	Condizioni specifiche.
---	-------------------------------

vr1

In corrispondenza del tratto canalizzato sud del Rio Gorrere, (area non insediativa Na3), compresa nel perimetro SIC, è stata individuata una specie vegetale rara (brasca nodosa): le operazioni di manutenzione del canale dovranno tenere conto della sua presenza, adottando le opportune misure e cautele.

13.22 Zone SR

Zona di rispetto stradale

02

1	<p>Gli spazi delle fasce di rispetto inedificabili definite dal piano consentono soluzioni di ulteriore miglioria, che potranno essere individuate in sede esecutiva, secondo le procedure previste dalla normativa vigente (LN 1/78 art.1). La stessa procedura è prevista nelle aree Re, Ro, Rs, nelle quali la viabilità individuata non ha funzione cogente, ma ha ruolo di sottolineare le condizioni di criticità, la cui risoluzione dovrà avvenire secondo progetti specifici o piani esecutivi particolareggiati. Questi piani potranno non necessariamente portare a rettifiche di ampliamento generalizzato delle carreggiate, ma individuare soluzioni puntuali per l'effettivo miglioramento la funzionalità della strada, sia per il transito veicolare, che pedonale, inevitabilmente coesistenti in questi contesti normativi.</p>
---	--

Le modifiche alla viabilità che avvengono all'interno delle zone "sr" di rispetto stradale, indicate nella cartografia normativa con linea tratteggiata in colore rosso, non costituiscono variante al PRGC.

A. A. Ferr

13.23

Prescrizioni operative **Aspetti naturalistici ed alla Valutazione di Incidenza V.I.**

Localizzati nella cartografia con Asterisco colore arancione

1 **prescrizioni**

- Le previsioni del piano non incidono, in generale, sui valori individuati nel SIC – Siti di Interesse Comunitario BC 10021 Laghi di Ivrea; affinché tali condizioni siano verificate il piano evidenzia alcuni elementi puntuali e ambiti circoscritti, di valore naturalistico, rappresentati con segno ad asterisco in colore arancione, sulle tavole di piano P, Pv, Pi. Questi elementi devono essere conservati, tutelati e valorizzati, secondo quanto segue.
- La progettazione esecutiva degli ambiti interessati deve vedere coinvolte, fin dalle sue fasi di studio preliminari, competenze specifiche titolate e qualificate.
 - Sugli elaborati tecnici dovranno, di conseguenza, essere evidenziati sia gli aspetti naturalistici, vegetazionali e, ove necessario, faunistici, sia le misure e le soluzioni progettuali atte rendere coerente l'intervento con i valori individuati dal piano e, in generale dalle normative correlate al SIC.
 - Tutti gli elaborati di progetto, in tutte le sue fasi, per essere considerati formalmente validi, dovranno recare la firma congiunta dei soggetti con specifiche competenze professionali di tipo naturalistico, oltre a tutte quelle che, con ruoli diversi, ma integrati fra loro, hanno portato alla definizione del progetto (quindi, tra questi le figure professionali di architetti, ingegneri, paesaggisti, agronomi-forestali, geometri, geologi, archeologi, fisici, chimici, oltre alle altre figure competenti che dovessero eventualmente rendersi necessarie).
 - Ogni operazione sugli elementi individuati o interventi nelle loro vicinanze, dovrà essere eseguita secondo criteri e procedure che potranno essere definiti in un regolamento specifico, integrato con gli altri regolamenti comunali (Regolamento Edilizio, Regolamento Rurale); l'esercizio delle pratiche agricole o di manutenzione dei fondi dovrà avvenire in modo tale da non alterare gli elementi stessi né le condizioni ambientali specifiche d'ambito (vedere elaborato V.I. allegato).
 - In tutti i casi ogni operazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, che provvederà a rilasciare al riguardo un'autorizzazione specifica.

13.24

Prescrizioni operative **Aspetti paesaggistici e ambientali inerenti la viabilità.**

Valgono sull'intero territorio comunale, lungo tutti i tipi di viabilità – Tavole P, Pv, Pi

1 **generalità**

Lungo tutta la viabilità comunale e provinciale è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari. Sono ammessi unicamente:

- preinsegne per la segnalazione di attività dei settori produttivi o di servizio, con le caratteristiche di posizione, dimensione e colore previsti dal codice della strada.,
- cartellonistica istituzionale di enti pubblici o di interesse pubblico
- segnaletica per le attività turistiche, con le caratteristiche di posizione, dimensione e colore previsti dal codice della strada.

Le presenti disposizioni si integrano con quelle di cui agli artt. 17.3.9 17.3.10 seguenti

2 **Viabilità rurale – fondo stradale**

Le strade individuate dal piano (tavola Pv) con fondo diverso da quello in conglomerato bituminoso o cementizio, devono essere mantenute allo stato attuale, limitando gli interventi alla ripresa del fondo della carreggiata in materiale stabilizzato ed alle opere di smaltimento laterale della acque meteoriche.

La sezione stradale deve quindi rimanere invariata; necessità di incrocio tra veicoli, indotte da eventuale aumento di traffico, dovrà essere risolta solamente con slarghi parziali, posti in sequenza tale da risultare tra loro reciprocamente visibili in successione.

3 **Viabilità rurale – condizioni di transito**

- Il raccordo a sud della vn2 con la viabilità rurale delle vie Tinasse di sotto e Mompierole, potrà indurre una maggiore frequentazione, potenzialmente dannosa per l'ambiente naturale del SIC.
- Il transito dovrà quindi essere vietato ai veicoli a motore, ad eccezione dei proprietari dei fondi ed agli aventi diritto. Lo stesso limite sarà esteso alla viabilità rurale della strada delle Tinasse di Sopra.
-



13.25

[articolo introdotto dalla Variante 2 (strutturale)]

Ambiti di trasformazione inedificati soggetti a SUE.

Nota: le disposizioni normative sono relative all'ambito V2 ed alle infrastrutture, anche esterne ad esso, contrassegnate in cartografia (tavola "P" – scala 1/2000) con asterisco in colore rosso (vm10 e, in parte, Vn4).

1	GENERALITA'
<p><i>Denominazione dell'ambito : V2</i></p> <p><i>Struttura :</i> L'ambito individua al suo interno destinazioni d'uso articolate e diverse, quindi più classi di aree normative.</p> <p><i>Dimensionamento e standard:</i> sono esposti nel quadro 3 che segue.</p> <p><i>Attuazione :</i> lo strumento urbanistico individuato è il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), caratterizzato da specifiche condizioni di attuazione, esposte di seguito al punto 8 del presente articolo.</p> <p><i>Destinazioni d'uso e aree normative interne:</i> si adottano quelle già definite dal piano. Per ciascuna area normativa sono individuate disposizioni specifiche (in sede di fase definitiva della presente variante di piano).</p>	

2	Destinazione d'uso (Art. 9) e Classi di aree normative (Art. 10)
<p>ATTIVITÀ TERZIARIE (art.9.5)</p> <ul style="list-style-type: none"> – uffici pubblici e privati; #9.5a – attività direzionali pubbliche e private; – attività per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, e le attività associative #9.5c; – attività sportive (al coperto a all'aperto), attrezzature per il tempo libero, aree verdi attrezzate. #9.5e <p>AREE NORMATIVE "Ts" (art.10.2) aree per attività del settore terziario – attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (bordo celeste).</p> <p>Si definisce con la sigla TS (tutto in maiuscolo per distinguerla dalla Ts già esistente) la porzione di nuova area destinata ad accogliere gli insediamenti</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>ATTIVITA' DI SERVIZIO (art.9.7)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) istruzione inferiore e superiore; b) servizi sociali, assistenziali, sanitari residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, sedi politiche e sindacali, attrezzature culturali e per il culto; c) attrezzature per lo spettacolo pubbliche o sottoposte ad una disciplina di uso pubblica (cinema /teatri, auditorium) e di interesse generale (musei); d) uffici pubblici; e) attrezzature sanitarie; f) giardini, aree verdi per la sosta ed il gioco, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero; g) spazi attrezzati per i campeggi pubblici; h) cimitero; <i>segue</i> 	

03

- i) impianti tecnici e relativi servizi (depositi, autorimesse, uffici funzionalmente connessi); attrezzature annonarie e per la mobilità;
- l) mercati;
- m) aree attrezzate per spettacoli viaggianti e manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristiche, espositive, ecc.);
- n) sedi stradali e parcheggi.

AREE NORMATIVE "S" Aree per servizi ed attrezzature di servizio (*bordo verde*) (art.10.5)
 aree Sg servizi generali di interesse sovracomunale (standard urbanistici) (*verde scuro*)
 aree S servizi pubblici comunali (standard urbanistici) (*verde chiaro*)

- Sc attrezzature di interesse collettivo

Per semplicità e linearità di lettura si attribuiscono alle aree normative i numeri progressivi risultanti dal complesso normativo del PRG vigente: Sc8 (confermata come tale) e Sg3; quest'ultima è considerata di interesse sovracomunale, sia perché attigua ai confini di Ivrea, sia perché spazio a supporto di un'attività che, per quanto di carattere privato, riveste un'importanza di livello sovracomunale.

INFRASTRUTTURE PER IL TRASPORTO E LA MOBILITÀ (art.10.6)

- vn nuova viabilità di Piano prevista dalla Variante – viabilità nuova o modificata (linee di tracciato in colore rosso - campitura trasparente);
- vm viabilità confermata – ampliamento o miglioria dell'esistente lungo il tracciato confermato (linee di tracciato in colore rosa-arancio - campitura trasparente);

AREE NORMATIVE

Vn4 – nuova viabilità solo pedonale (parte della Vn4 è esterna all'area V2)

Vn5 – nuova viabilità veicolare e pedonale/ciclabile

Vn6 – nuova raccordo tra la viabilità esistente (Via Burolo o strada Comunale dei Dossi) e Vn5

Vm10 – miglioria alla sede stradale della Via Burolo (o strada Comunale dei Dossi)

Vp01 – nuova viabilità veicolare e pedonale, (introdotta ai fini di migliorare le condizioni di accesso in sicurezza alla via Burolo dalle residenze presenti nell'area Rs11).

2.1 Destinazioni d'uso compatibili Art. 9

Nelle aree Sc8 e TS interne all'ambito V2 sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso, che possono affiancarsi a quelle principali di cui al punto 2 precedente, ferma restando la consistenza di edificazione massima prevista di cui al punto 3.3 del presente articolo.

La superficie massima di queste destinazioni è pari a mq. 550 di SUL

- attività per la ristorazione e pubblici esercizi nei limiti ammessi dall'art.14 (commercio di vicinato);
- attività commerciale (negozi e spazi annessi) con superfici di vendita al dettaglio nei limiti ammessi dall'art.14 (commercio di vicinato);
- attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzata alla fornitura di servizi tecnici e informatici alla produzione #9.3e

è inoltre considerata destinazione d'uso compatibile :

- residenza di custodia #9.1b

tale valore è da considerarsi eccedente alla quantità sopra individuata (550 mq), ma compreso nel valore massimo di SUL previsto per l'ambito V2 (cfr. punto 3.3 successivo).

03

A. A. few

3 Dimensionamento e parametri urbanistici

3.1 Aree normative interne all'ambito e Dimensionamenti

superfici dell'ambito normativo V2		
superficie territoriale ST (aree Sc8, TS, Sg3, Vn4, Vn5, Vn6)		36.090 mq
viabilità pubblica Vn5 e Vn6		2.860 mq
aree per servizi LR56, art.21 com.3 e 4 (minima) = 100%SUL (s1)		8.550 mq
quota parte (30%) di s1 aree per servizi in Sc8 e TS (s1 x 30% circa)		2.700 mq
quota parte (70%) aree per servizi in Sg3 (s1 x 70% circa)		5.850 Mq
aree per servizi (in aggiunta - Sg3) (s2)		8.940 mq
superficie fondiaria SF (quota aree per insediamenti insediamenti TS e Sc) [ST - (Vn+s1+s2)]		15.740 mq

3.2 Entità delle aree interne all'ambito V2 in rapporto alle destinazioni d'uso ed alle aree normative

destinazioni d'uso individuate	Aree normative	superfici
attività terziaria	area di insediamento TS	13.730 mq
servizio pubblico	area di insediamento (e standard urbanistici) Sc8	5.160 mq
parcheggio+ verde Sg3	aree per servizi (standard urbanistici)	14.340 mq
Vn4 (solo parte in ambito V2)	viabilità pubblica	60 mq
Vn5 + Vn6	viabilità pubblica	2.800 mq

3.3 Entità degli insediamenti previsti nelle aree interne all'ambito V2

aree normative	parametri	consistenza di edificazione
tutte	SUL totale	8.550 mq
	volume totale V	25.650 mc
	superficie coperta SC	6.550 mq
di cui		
TS	SUL	7.450 mq
TS	SC	5.250 mq
Sc8	SUL	1.100 mq
Sc8	SC	1.300 mq

3.4 Indici urbanistici conseguenti

Indice di utilizzazione territoriale UT	SUL tot / ST	0,24 mq/mq
indice di utilizzazione fondiaria UF	SUL tot / SF	0,54 mq/mq
indice di Copertura IC	SC/SF	0,42 mq/mq
rapporto % di copertura RC	SC/SF	41,61 %

3.5 Aree normative di edificazione interne all'ambito

Ai fini di definire, nell'ambito V2, un primo livello di impostazione della nuova edificazione, nella tavola "P" sono individuate le aree di edificazione (linea tratteggiata in colore rosso) comprese nelle aree normative interne Sc8 e TS individuate come edificabili.

All'interno di tali aree valgono le disposizioni relative a destinazioni d'utilizzo specifiche con le quantità esposte nella tabella successiva, riferite ai valori di SUL. All'interno di ciascuna area normativa le quantità possono variare fino al 20%, fisso restando il valore complessivo dell'area stessa.

Area Sc8	Palestra comunale	900	mq
	Ambulatorio medico	100	mq
	Uffici postali	100	mq
	Totale SUL Sc8	1100	
Area TS	Uffici	4500	
	Pubblici esercizi e attività commerciale di vicinato	600	
	palestra	2350	mq
	Totale SUL TS	7450	
TOTALE SUL ambito V2		8550	

4 Dimensionamento - parametri edilizi

Numero dei piani della costruzione (Np) – Art.6.3

- valori massimi : n°3 piani fuori terra e n°1 piano interrato, quest'ultimo ammesso solo a condizione che, in sede di indagine geologica/geognostica, siano specificatamente verificate le condizioni per la sua attuazione anche per singole porzioni dell'edificio.

Altezza della costruzione (He) (Art.6.2.1)

In conseguenza all'importanza attribuita all'inserimento paesaggistico del complesso edificato, l'unico parametro considerato in relazione all'altezza degli edifici è quello di altezza massima dei fili di costruzione, ovvero il punto più alto dell'edificio, apice dell'involucro chiuso, He.

Il valore massimo di He è pari a m. **11.00** ~~12.00~~ misurato dal livello del terreno preesistente nel punto più basso di interferenza con il solido di involucro (proiezione in pianta) degli edifici.

Tale valore potrà anche essere ridotto affinché siano verificate le condizioni di cui al punto 7 del presente articolo, che hanno valore prevalente.

08**Distanze**

Fatti salvi i disposti dell'art. 6.4, le distanze fra le costruzioni possono variare (in aumento) in modo che, negli edifici più prossimi siano verificate le condizioni di soleggiamento ai fini dell'utilizzo di impianti a energia solare posti sulle coperture.

Le distanze minime possono altresì variare (in aumento) in funzione dell'applicazione di criteri in tema di energia di cui al punto 7 del presente articolo.

Dimensionamento dei posti per il pubblico della palestra/palazzetto dello sport

Sono ammessi un numero massimo di 800 posti per il pubblico, dimensionati e disposti secondo le disposizioni normative specifiche vigenti.

04

Dimensionamento della residenza di custodia (art. 13.2.1) – Consistenza massima : SUL 150mq. Numero massimo di unità abitative ammesse : n°1 per l'intera area normativa V2

5 Tipi di intervento edilizio Art. 7

- NC - interventi di nuova costruzione

6 Tipi di intervento per la sistemazione esterna

Nell'ambito V2 valgono le disposizioni normative seguenti:

- le superfici impermeabili, oltre alla Superficie Coperta (SC) prevista devono essere ridotte al minimo indispensabile, fatti salvi solo i criteri di sicurezza per il transito di persone e automezzi (spazi impermeabili derivanti da spazi per il transito ridotti al minimo funzionale e di sicurezza, sia per sezione in larghezza, sia per effettiva frequenza di transito).
- le aree a parcheggio, ivi compresi gli ingressi, gli spazi di manovra e la sosta dei veicoli, compresi gli autobus, dovranno essere totalmente permeabili, adottando opportune tecniche costruttive per il fondo (tratti di pavimentazioni in autobloccanti da inerbimento ridotti al minimo funzionale con ampio impiego di spazi realizzati e mantenuti a "prato secco" (drenato).
- le aree di sosta devono essere alberate con essenze autoctone a foglia caduca, secondo un disegno coordinato con l'impianto del verde previsto lungo la via di accesso Vn5; l'estensione degli spazi alberati deve avvenire secondo i criteri di cui al punto 7 del presente articolo.
- l'illuminazione esterna deve essere limitata al minimo funzionale, con impiego di corpi illuminanti

del tipo adatto a limitare l'inquinamento luminoso, la cui accensione dovrà essere limitata ai periodi ed alle aree di effettivo utilizzo, quindi dotata di accensioni per settori regolati a tempo

- il governo delle acque meteoriche dovrà prevedere opportuni impianti di raccolta e/o smaltimento in drenaggio per il ricarica delle falde acquifere.

12

Al fine di limitare al minimo le modifiche alla rete idrica, caratterizzata da suoli ad elevata ritenzione idrica, non sono ammesse nuove recinzioni nella fascia a nord della Via Burolo, per una fascia di 100 metri.

7 *Assetto tipologico e paesaggistico*

- a. Gli edifici devono essere concepiti secondo i criteri di contenimento dei consumi energetici e l'impiego di energie rinnovabili.
- b. L'assetto volumetrico deve essere impostato in modo che, fatti salvi i criteri relativi all'uso dell'energia, risulti opportunamente equilibrata la percezione del complesso edificato così come viene percepito dalle vie pubbliche a sud del centro abitato (Via Burolo e Via Grande/SP74), in osservanza delle indicazioni derivanti dalla tavola Pv del PRG vigente. Devono quindi essere adottati accorgimenti opportuni nella composizione dei volumi, nell'impiego dei materiali esterni e nella scelta delle loro coloriture, siano esse materiche o riportate coprenti.

10

I colori delle superfici di maggiore estensione devono essere tali da limitare i contrasti con il contesto, in particolare le nuove coperture dovranno avere colore che si avvicina a quello dei tetti dell'edificato esistente o che, quanto meno, non si ponga in contrasto ad esso.

- d. Non è ammesso l'impiego di superfici lucide con effetto a specchio.
- e. Il profilo risultante degli edifici non deve interferire con la lettura dei profili delle colline in roccia dell'area dei 5 laghi di Ivrea ~~attualmente possibile dalle vie pubbliche sopra citate;..~~

08

In particolare deve essere conservata la percezione completa della la linea sommitale delle alture che uniscono la collina di Montodo con quella sovrastante il lato sud del Lago di Campagna, dalla via Burolo.

- f. **La non interferenza del nuovo edificato con la linea sopra descritta deve essere verificata tramite percezione visiva diretta a normale altezza d'occhio (m.1.50~1.90), da effettuarsi lungo il tratto della via Burolo compreso fra l'incrocio Vn6 e l'incrocio tra la Via Burolo e la SP74 (Via Grande)**
- g. ~~ma~~ il profilo delle porzioni più elevate della nuova edificazione dovrà **quindi** rapportarsi alle sagome di ingombro costituite dalle falde degli edifici a 2 e 3 piani f.t. esistenti.
- h. Il raggiungimento di tale obiettivo dovrà essere perseguito anche con opportuni incassamenti del livello del piano terra, reso possibile dai dislivelli del suolo attuale.
- i. Tale non interferenza dovrà essere verificata in fase di approvazione progettuale attuativa con sopralluoghi congiunti (progettisti/esecutori e Ufficio Tecnico Comunale / Commissione Edilizia) mediante l'allestimento fisico di idonei punti di sagome o profili (aste, pali o elementi aerostatici), posti in corrispondenza delle parti significative dell'edificato previsto
- j. Tali rilevamenti costituiranno il riferimento per la simulazione e ricostruzione visiva (rendering).
- k. Al fine di verificare in modo compiuto l'inserimento del complesso edificato, dovrà essere prodotto un rilievo planialtimetrico dell'area V2, **esteso alle due vie pubbliche a nord e a sud. Il rilievo deve individuare almeno due punti fissi da assumere come caposaldi.**
- l. **Nel rilievo dovrà essere individuata, precedentemente ad ogni movimento**

12

terra, la rete idrica esistente e dovranno essere indagate le modalità in atto di smaltimento/assorbimento al suolo delle acque meteoriche, al fine di non apportare modifiche alle condizioni in atto.

m. **L'impianto del verde d'alto fusto (con essenze autoctone a foglia caduca, di cui al punto 7 precedente) potrà essere realizzato solo ad una distanza**

09

maggiore di m.120 dalla Via Burolo, al fine consentire una completa visione della Serra dalla via stessa.

n. **Nella fascia compresa entro 120 dalla via Burolo, sono ammessi unicamente impianti di arbusti e alberi (con essenze autoctone a foglia caduca) a basso fusto, con altezza massima allo stato di completa crescita di m. 6.00 alla sommità della chioma.**

09

o. **L'edificazione nell'area Sc8 non dovrà configurarsi come frattura della trama urbana, ma dovrà rapportarsi ai caratteri dell'esistente per organizzazione ed orientamento dei volumi, analogia interpretativa degli elementi architettonici prevalenti. A tal fine nell'area Sc8 la disposizione indicata nella tavola P per le aree di edificazione (linea a tratteggio rosso) e per il reperimento degli standard urbanistici (linea a tratteggio blu) hanno valore indicativo, fermi restando i valori di dimensionamento e dei parametri urbanistici (art.13.25.3)**

13

p. Nella verifica a riscontro dei criteri sopra esposti sarà determinante il parere espresso dalla Commissione Edilizia.

8 *Condizioni e modalità d'attuazione Artt.3,4,5*

- L'attuazione degli interventi nell'ambito V2 avviene sulla base di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) consistente in un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), che dovrà interessare - oltre alle aree normative interne Sc8, TS, Sg3, Vn4(parte), Vn5, Vn6 - anche le aree normative vm10 e Vn4, quest'ultima per la porzione esterna all'ambito V2.

01

- **La realizzazione degli interventi previsti per la viabilità veicolare (Vm10, Vn5,Vn6,Vp1) per l'area TS e pedonale (Vn4) per l'area a servizi Sc 8 è condizione vincolante per l'attivazione delle rispettive strutture. La stessa condizione vale per il primo lotto di lavori, nel caso di attuazione per lotti.**

- Nell'ambito V2 saranno ricavati gli spazi a parcheggio previsti dalla normativa urbanistica - LR56/77, art.21 commi 3 e 4 - e dalla normativa edilizia -legge 122/89- nel rispetto delle quantità definite al punto 3 del presente articolo.

- All'interno dell'area Sg3 saranno acquisite le aree per completare il soddisfacimento degli standard per servizi verde e/o parcheggio. Le porzioni eccedenti oltre a quelle necessariamente acquisite e cedute ad uso pubblico, dovranno essere mantenute allo stato di uso agricolo attuale.

- Le caratteristiche specifiche di tali aree e infrastrutture sono espone punto 9 del presente articolo

- Gli atti amministrativi per all'esecuzione dei lavori (relativi a PEC ed a permesso di edificazione) dovranno avvenire sulla base di progettazione estesa alle sistemazione esterne dell'intero ambito V2, alle sue parti non edificate, con indicazioni inerenti le infrastrutture tecniche dell'infrastruttura e del soprasuolo, quindi della mobilità, del governo delle acque meteoriche, acque di riciclo e acque fognarie, degli impianti di illuminazione, dell'impianto del verde, ecc.

- la progettazione di cui al punto precedente dovrà rendere espliciti tutti gli accorgimenti necessari a generare trasformazioni al paesaggio diurno e notturno in accordo con i valori riconosciuti dal piano (cfr. tav. Pv)

A. A. Ferrero

- l'attuazione delle previsioni potrà avvenire anche per lotti funzionali, a condizione che siano questi avvengano sulla base di un progetto unitario.
- la viabilità interna all'ambito V2 dovrà essere organizzata in modo tale da non costituire in alcun modo un collegamento tra la Via Crotta e la Via Burolo (Strada Comunale dei Dossi), percorribile dai mezzi di trasporto, ma esclusivamente pedonale / ciclabile, fatta eccezione per il transito dei mezzi di soccorso.
- gli interventi di miglioria "vm10" alla viabilità lungo la Via Burolo dovranno avvenire sulla base di previsioni concordate e coordinate tra i due comuni.
- gli interventi all'incrocio tra la via Grande – strada provinciale Sp 74 e la Via Burolo, conseguenti della vm10, devono essere coordinati con gli Uffici Provinciali di settore.
- l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile deve prevedere vasche di accumulo dell'acqua potabile e deve avere caratteristiche tali da assicurare la totale assenza di cali di portata nella rete idraulica pubblica esistente (nell'arco di tutte le 24 ore giornaliere).
- l'edificazione prevista nell'area Sc8 dovrà prevedere servizi igienici per disabili accessibili ~~per il pubblico~~, **dagli spazi pubblici direttamente dall'esterno**, la cui cura e manutenzione sarà definita in ambito di PEC.
- nel soddisfacimento degli standard urbanistici per parcheggi dovranno essere ridotti al minimo funzionale le porzioni da impegnare a parcheggio che vanno ad interessare le parti di suolo agricolo attualmente mantenute ad orti.
- ~~I terreni coltivati a orto presenti nell'area Sg3 possono concorrere nel conteggio degli standard urbanistici (aree a verde), a condizioni che il loro mantenimento d'uso sia oggetto di convenzione in sede di PEC.~~

07

06

9 Viabilità e parcheggi

Vn4

Percorso esclusivamente pedonale – sezione massima m. 2.50 – con una misura minima di m1.50 ammessa nei tratti in cui sarà necessario risolvere, limitandole al massimo, le interferenze con elementi esistenti di arredo, impianto del verde ed accessi a proprietà private.

Vn5

Percorso viabile - sezione dalla carreggiata m. 6.00 – affiancato da percorso pedonale/ciclabile con sezione di m. 2.50 collocato non in adiacenza immediata, o comunque posizionato in modo tale da assicurare un movimento di flusso pedonale in condizioni di sicurezza.

Vn6

Raccordo all'incrocio della Via Burolo e la Vn5 – dimensionato secondo le norme per il transito di ~~autobus e pullman~~, **vigenti in fase esecutiva dei lavori.**

vm10

miglioria della viabilità con ampliamento della carreggiata e con la dotazione aggiuntiva di percorso pedonale/ ciclabile previsto dal PRG di Ivrea, nelle sezioni di carreggiata già previste.

Vp1

Viabilità privata – strada senza uscita - sezione massima di m.400, e marciapiede da m1.50, completata spazio per inversione di marcia diametro m.12.00 e piazzola intermedia per incrocio di autocarri eventuali (tratto con sezione stradale di m 5.50 per una lunghezza di m.15.00).

02

Parcheggi

Relativamente agli spazi a servizio della palestra da 800 posti, gli spazi di stallo dei veicoli e dei pullman, con i relativi spazi di manovra, oltre che rispondere nei dimensionamenti alle norme relative ai parcheggi e devono avere caratteristiche tali da assicurare movimenti in condizioni di sicurezza per un traffico veicolare previsto intenso e concentrato in tempi ridotti, ma al contempo essere coerenti con le prescrizioni di carattere paesaggistico e ambientale recate specialmente ai punti 6, 7 e 8 del presente articolo.

Intersezioni stradali

La rappresentazione grafica della nuova viabilità e delle intersezioni riportata nelle tavole di progetto ha valore indicativo schematico. Le fasce di rispetto "Sr" costituiscono il limite in cui deve essere compresa la nuova viabilità. (cfr.:art.13.25.10 successivo).

Le caratteristiche geometriche dell'intersezione a rotatoria dovranno essere quindi progettate sulla scorta delle norme specifiche vigenti al momento dell'avvio della fase operativa per l'esecuzione delle opere ed in considerazione della classificazione della strada (via urbana / traversa interna).

In particolare, in fase esecutiva, dovrà essere ridotto al minimo il disassamento della rotonda Vn6, in considerazione anche dei disposti di cui agli art. 13.08 e art.13.25.10 delle presenti norme.

02

10 **Vincoli procedurali**

- Modifiche ai parametri ed alle destinazioni d'uso previste all'interno dell'ambito V2, quindi alle aree normative interne ad esso, possono avvenire unicamente in sede di variante strutturale al PRG.
- Nelle norme specifiche del Piano Esecutivo Convenzionato, previsto come obbligatorio, non è ammessa la monetizzazione come strumento di compensazione ai fini dell'osservanza degli standard urbanistici delle aree a servizio (LR56/77, art.21).
- Modifiche di carattere tecnico che dovessero rendersi necessarie per le aree destinate alla viabilità Vn5, Vn6 e vm10 non costituiscono variante al PRG qualora avvengano all'interno della fascia di rispetto "sr" individuata sulla tavola "P". Analogamente, gli interventi sulla viabilità che possono interessare il territorio del Comune di Ivrea non costituiscono varianté al PRG, a condizione che siano coerenti con gli aspetti normativi disposti dai Piani Regolatori di entrambi i Comuni.



Art. 14**Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99***(variazioni introdotte dalla Variante Parziale n.1 – maggio 2007)*

Vengono individuate dal PRG le zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99, con specifico riferimento ai criteri di programmazione commerciale adottati con Delibera di CC n.12/07 del 20/03/07, conformi ai disposti del DCR n.59-10831 del 24/03/2006.

14.1 Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di CASCINETTE D'IVREA in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato "A" alla D.C.R. n.563-13414 s.m.i. risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete secondaria del tipo comune Minore: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006) COMUNI MINORI: PROVINCIA DI TORINO: CASCINETTE D'IVREA*

*compreso nell'area di programmazione commerciale di IVREA

14.2 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

(Articolo reintrodotta con la Variante Parziale LR56/77 art.21 commi 7 e 8 del maggio 2007 – Deliberazione di CC n° del)

Nel Comune di CASCINETTE D'IVREA si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

Addensamenti:

Tipo	Descrizione	a CASCINETTE D'IVREA
A1	<p>Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.</p>	<p>Concentrico Ampliato</p>

Localizzazioni : NON RICONOSCIUTE

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga tenendo conto della compatibilità a fissa e dalla Regione all'articolo 17 della D.C.R. n°563-13414 e successive modifiche e integrazioni.

14.3 Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
Vicinato		Fino a 150	Si	=	=	=	=	=
Medie strutture di vendita	M-SAM1	151 - 250	Si	=	=	=	=	=
	M-SAM2	251 - 900	Si	=	=	=	=	=
	M-SAM3	901 - 1500	No	=	=	=	=	=
	M-SE1	151 - 400	Si	=	=	=	=	=
	M-SE2	401 - 900	Si	=	=	=	=	=
	M-SE3	901 - 1500	No	=	=	=	=	=
Medi Centri commerciali	M-CC	151 - 1500	No	=	=	=	=	=
Grandi Strutture di Vendita	G-SM1	1501 - 4500	No	=	=	=	=	=
	G-SM2	4501 - 7500	No	=	=	=	=	=
	G-SM3	7501 - 12000	No	=	=	=	=	=
	G-SM4	> 12000	No	=	=	=	=	=
	G-SE1	1501 - 3500	No	=	=	=	=	=
	G-SE2	3501 - 4500	No	=	=	=	=	=
	G-SE3	4501 - 6000	No	=	=	=	=	=
	G-SE4	>6000	No	=	=	=	=	=
Grandi Centri Commerciali	G-CC1	fino a 6000	No	=	=	=	=	=
	G-CC2	6001 - 12000	No	=	=	=	=	=
	G-CC3	12001 - 18000	No	=	=	=	=	=
	G-CC4	>18000	No	=	=	=	=	=

14.4 Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata a secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, le attività della L.R. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate e le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006).

14.5 Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di CASCINETTE D'IVREA nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:

A. A. Ferrero

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

14.6 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n° 5 3-13414 sue successive modifiche e integrazioni

14.7 Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n.56/1977, e s.m.i., della legge n.1497/39 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge n.1089/39 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

L'addensamento A1 del Comune di Cascinette d'Ivrea coincide in parte con la perimetrazione del Nucleo di Antica Formazione (aree normative "Ro") che, sebbene non individuato dal PTC provinciale come Centro Storico, è riconosciuto dal PRGC come ambito di valore documentario. Ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A1 è soggetto, pertanto, al rispetto dei disposti dell'articolato delle NTA del PRGC, in particolare all'art. 17.

14.8 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, *primo* comma, n.3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area - comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA mq (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2(*)	400 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SE2, 3, 4(*)	401 – 2500	$N = N = 0.045 \times S$

Sono stralciate, dalla tabella originale della norma, le sezioni inerenti a strutture non previste sul territorio comunale.

NOTE:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati, liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività, individuati dall'articolato delle NTA del PRGC e secondo la legge 122/89.

14.9 Verifiche di impatto sulla viabilità

Conseguentemente alle disposizioni del precedente art.14.3, non sono richieste verifiche di impatto alla viabilità, ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, che interessa esclusivamente le attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

Tuttavia, in sede di istruttoria di ogni singola domanda, quindi avvalendosi anche del contributo consultivo della Commissione Edilizia, dovranno essere valutate puntualmente le condizioni relative alla sicurezza della viabilità, in rapporto alle specifiche condizioni di contesto che possono verificarsi nel particolare assetto viario comunale.

14.10 Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

14.11 Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. art 28, per quanto attiene al rilascio dei permessi di edificazione e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

I contenuti del presente articolo si integrano e completano con la Tavola "Pc Insediamenti Commerciali" in scala 1:2.000.



Art. 15

Norme complementari agli interventi edilizi

15.1 Allacciamenti e urbanizzazioni

Nei progetti d'intervento che prevedono nuova costruzione (NCe), completamenti (CO), o ristrutturazioni urbanistiche (RU) e, nei progetti di ampliamento (AM) e di ristrutturazione edilizia o nei cambi di destinazione d'uso, che interessino almeno un'intera cellula edilizia, è necessario verificare le seguenti condizioni:

- accesso da strada pubblica anche attraverso lotti di terzi
- allacciamento alla fognatura comunale o altri sistemi di smaltimento autorizzati dall'ARPA
- allacciamento all'acquedotto
- riserva d'acqua in vasca di accumulo con capacità minima di 30 mc
- rispetto delle prescrizioni recate dalla Classificazione Acustica del territorio Comunale

15.2 Aree per standard

Negli interventi di nuova edificazione NC o di cambio di destinazione di edifici per attività terziarie (escluse le destinazioni commerciali) devono essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art 21 della L.R. 56/77 in ragione del 100% della SUL lorda.

Gli interventi di nuova edificazione NC o di cambio di destinazione di edifici per attività commerciali devono essere reperite aree per standard e parcheggi prescritti della L.R.28/98 e dall'allegato alla Circolare DCR 347/2003 richiamati dall'art.14 delle NTA del PRG. Per gli esercizi di vicinato è previsto il reperimento di aree a parcheggio in ragione del 100% della superficie lorda di pavimento.

15.3 Aree per parcheggi

Nei progetti d'intervento che prevedono nuovi impianti (NCe), completamenti (CO), o ristrutturazioni urbanistiche (RU), e nei cambi di destinazione d'uso (CD) che interessino almeno un'intera cellula edilizia e, in tutti i casi nei casi di nuovi insediamenti abitativi, è necessario reperire nella superficie fondiaria di pertinenza o eventualmente in altre aree individuate ed asservite con appositi atti:

- aree destinate a parcheggi privati nella misura di almeno 1 mq ogni 10 mc di edificio destinato alla residenza, di cui il 50% accessibile direttamente dall'esterno (dalle superfici sono esclusi gli spazi di manovra).
- vani o spazi accessori, accessibili con veicoli, dimensionati nella misura di almeno due posti auto privati per ogni unità abitativa;
- **spazi di parcheggio e di relativa manovra da assoggettare all'uso pubblico, in misura di**
 - **1 posto auto per ogni addetto per le attività produttive/artigianali/terziarie**
 - 12,5 mq (equivalente a n°1 posto auto) ogni 3 persone di capienza per pubblici esercizi e locali di pubblico spettacolo o intrattenimento, attività ricettive e relative attrezzature di servizio

Dalle quantità delle aree a parcheggio sono sempre esclusi gli spazi di manovra per l'accesso ai singoli posti auto. Tali spazi devono essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia di viabilità e sicurezza stradale.

La sistemazione e la destinazione di tali spazi di sosta e di manovra dovrà essere dettagliatamente indicata nel progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire. La sistemazione di queste aree contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi

proposti è condizione indispensabile per l'ottenimento dell'abitabilità o agibilità delle opere concessionate.

Qualora le condizioni attuative degli interventi rendano oggettivamente non reperibili le aree previste per standard o parcheggi pubblici o da assoggettare all'uso pubblico altresì esserne prevista la monetizzazione secondo la procedura da stabilire da parte della P.A.

15.4 Prescrizioni operative

All'interno dei lotti oggetto di progetti di recupero e sistemazione dell'intero lotto sono ammessi recuperi e/o trasferimenti di cubatura attraverso la demolizione di quei volumi esistenti con funzioni residenziali o accessorie non più funzionali per caratteristiche dimensionali, strutturali o localizzative e ricollocazione e ricostruzione degli stessi al fine di migliorare l'organizzazione funzionale della cellula, dell'edificio e delle sue pertinenze. In caso di ampliamento di edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella fissata dalle norme dai confini di proprietà, le parti aggiunte - ad eccezione delle chiusure di spazi compresi nelle mura d'ambito e delle sopraelevazioni - dovranno rispettare le distanze imposte dalle norme stesse o salvo nullaosta dei confinanti.

Ogni intervento dovrà tenere conto della legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche (e successivo decreto di applicazione) e della legge 46/90 per la sicurezza degli impianti.

Sono sempre fatte salve le singole normative igieniche o di sicurezza che disciplinano le attività da verificare presso i Servizi preposti dell'A.S.L. o presso i preposti organi di controllo e vigilanza



Art. 16

Strade e fasce di rispetto stradale

Il Piano Regolatore indica nelle Tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

Le distanze di rispetto dalle strade sono quelle contenute nel regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16/12/92 n.495) e s.m.i (D.P.R. 26/04/93 n.147: "Regolamento recante modificazioni ed integrazioni agli articoli 26 e 28 del D.P.R.16/12/92 n.495" e D.P.R. 16/09/96 n.610).

In particolare, ai sensi dei citati D.D.P.R., si riconoscono nel territorio Comunale di Cascinette d'Ivrea:

(Nuovo Codice della Strada D.Lgs.30/04/92 n.285 modif. dal D.Lgs.10/09/93 n.360, regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada DPR 16/12/92 n°495 modificato dal DPR 16/09/96 n°610 Capo III - art 23 Codice della Strada)

1) all'interno dei Centri Abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale n..... del .../...../..... :
strade di tipo E (strade urbane di quartiere) e di tipo F (strade locali), per le quali ai sensi dell'art.28 del DPR 495/92 e s.m.i., non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade. Analogamente non sono stabilite distanze dal confine stradale da rispettare, sempre all'interno dei centri abitati, nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza.

Pertanto all'interno del centro abitato valgono le seguenti distanze minime da rispettare dalle strade di tipo E ed F:

- edifici: distanza minima come da allineamenti esistenti in presenza di cortine edilizie, 6 m. negli altri casi, in ogni caso in coerenza con le disposizioni specifiche dell'Art.13.
- recinzioni: distanza minima come da allineamenti esistenti, o tale da non creare pregiudizio alla sicurezza e visibilità.

2) al di fuori dei centri Abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale n..... del .../...../..... :
strade di tipo C (strade extraurbane secondarie): viabilità Provinciale SP76 (Ivrea – Burolo) e SP 74 (incrocio con ex ss228 – Chiaverano) - per la quale, ai sensi dell'art.26 comma 2 del DPR 495/92 e s.m.i., - distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza:

nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non altresì essere inferiore a 30 m.

La distanza dal confine stradale delle strade di tipo C, da rispettare, ai sensi del comma 2 quater, sempre al di fuori dei centri abitati, nella costruzione e ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade non altresì essere inferiore a m. 3,00.

- strade di tipo F (strade locali escluse quelle "vicinali"), per le quali ai sensi dell'art.26 comma 2 DPR495/92 e s.m.i, la distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non altresì essere inferiore a 20 m.,
- strade vicinali, la distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti non altresì essere inferiore a 10 m.

La distanza dal confine stradale delle strade di tipo F, da rispettare, ai sensi del comma 2 quater, sempre al di fuori dei centri abitati, nella costruzione e ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza è fissata in m. 3,00.

3) al di fuori dei centri Abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a:

- 10 m. per strade di tipo C
- per le strade di tipo F e per le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione non sono stabilite distanze minime pertanto al di fuori del centro abitato ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade di tipo F, sono le seguenti:

edifici: distanza minima - come da allineamenti esistenti in presenza di cortine edilizie, 6 m. negli altri casi

recinzioni: distanza minima - come da allineamenti esistenti, o tale da non creare pregiudizio alla sicurezza e visibilità

Per confine stradale si intende: il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Pertanto indipendentemente o in assenza dalle indicazioni grafiche specifiche sulle planimetrie si intendono vigenti le distanze sopraelencate.

Il tracciato viario veicolare e pedonale delle nuove strade in progetto altresì subire variazioni senza che queste comportino variante di Piano Regolatore, in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

A seguito di tali eventuali variazioni, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo la profondità stabilita dal presente articolo.

Nelle fasce di rispetto non possono essere realizzate nuove costruzioni, eccettuate le chiusure di spazi aperti interni alle murature d'ambito e le sopraelevazioni di quelle esistenti.

Per edifici preesistenti compresi nelle fasce di rispetto, per i quali sia ammesso l'ampliamento in base alle presenti Norme, l'ampliamento planimetrico stesso potrà essere concesso sul lato opposto a quello della sede viaria da salvaguardare.

Nelle stesse fasce possono inoltre essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia, e le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, sempre che non contrastino con la salvaguardia dei beni culturali e ambientali. È inoltre consentita la piantumazione e la sistemazione a verde, e in genere la coltivazione agricola, oltre alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di parcheggi pubblici.



Gli interventi di sistemazione o ampliamento delle strade e degli spazi per il traffico dovranno comunque rispettare le indicazioni puntuali delle cartografie per quanto riguarda gli elementi naturali e di arredo da salvaguardare o da impiantare. Le strade esistenti, anche carrozzabili, destinate dal Piano al ruolo di strade pedonali e ciclabili non possono essere allargate o in ogni modo potenziate se non per adeguarle alla funzione loro assegnata.

Art. 17

Prescrizioni esecutive di valorizzazione ambientale e paesaggistica

- 17.0 Premesse.

Criteria guida dell'art. 17 e degli schemi grafici allegati (elaborato SG).

La qualità della progettazione e degli elaborati che ne esplicitano i contenuti e le previsioni, è considerata premessa indispensabile alla qualità di ogni intervento.

I caratteri tipici dell'architettura locale, spesso esempio di funzionalità semplice e dignitosa, costituiscono un valore condiviso da mantenere nella sua piena sostanza.

Le schede allegate con elenco a tabella costituiscono uno schema da utilizzare nel rilievo degli elementi fisici e quindi dei "temi" da affrontare negli interventi di manutenzione, modifica o nuova costruzione degli edifici.

Le schede relative a tipologie architettoniche e materiali si riferiscono ai caratteri dell'architettura tipica locale e rappresentano il livello minimo corrente della buona norma del costruire.

Gli schemi grafici allegati, con valore di semplice indirizzo o valore normativo, (vedere punto 17.2) unitamente alle schede di rilievo/progetto costituiscono la base di riferimento per la progettazione.

Le schede intendono agevolare e favorire gli interventi, soprattutto quelli minori o di carattere ordinario che più frequentemente prevedono il riutilizzo degli elementi dell'architettura locale e costituiscono il supporto di riferimento per rispondere alla norma che richiede i particolari costruttivi di progetto.

Il complesso di indicazioni riportato nelle schede non rappresenta quindi alcun impedimento o costrizione formale per gli interventi che prevedono soluzioni architettoniche innovative: in questi casi, analogamente a quanto avviene per le soluzioni "ordinarie" inquadrabili con relativa facilità, il progetto dovrà fornire, fin dalla fase del progetto municipale, un livello di progettazione analogo a quello esecutivo. Il livello di buon dettaglio richiesto nella progettazione rappresenta quindi una tutela sia per il progettista che per l'Autorità comunale che approva e controlla ed un impegno esplicito per l'esecutore.

Ogni intervento di trasformazione del paesaggio, a partire dagli interventi di manutenzione straordinaria che comprendono modifiche strutturali, deve essere inquadrato in una visione progettuale generale, in cui progettazioni specifiche rappresentano le fasi in evoluzione successive possibili.

- **Il Piano Regolatore introduce quindi, anche in riferimento agli articoli 32 e 33 del R.E., i criteri e le prescrizioni per un corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi con particolare attenzione agli interventi sulle tipologie edilizie tradizionali.**

I disposti del presente articolo e dei relativi Schemi Grafici SG, non si applicano nelle condizioni transitorie, rappresentate da pratiche non ancora concluse e perfezionate, da progettazione in corso, già esaminata con esito favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data anteriore all'adozione della Variante Generale n°1 al PRGC, ma in attesa di pareri di altri enti competenti.



17.1 Precisazioni attuative – descrizione puntuale degli interventi.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni esecutive di cui ai commi seguenti valgono le precisazioni riportate di seguito in relazione agli interventi edilizi di cui all'Art.7 delle NTA del PRG, di cui si approfondiscono i contenuti (quindi gli interventi previsti) con specifico riferimento alle condizioni del contesto paesaggistico ed ambientale del territorio comunale di Cascinette d'Ivrea.

17.1.1 MO “interventi di manutenzione ordinaria”:

- a) ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parte della piccola orditura, la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche in materiali diversi, la coibentazione del manto di copertura., la riparazione o il rifacimento delle impermeabilizzazioni senza modifiche estetiche;
- b) la pulitura delle facciate, dei portici e delle logge; il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; la riparazione e sostituzione di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni esterne purché in materiali con caratteristiche e colori dei preesistenti. In particolare dovranno essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili in acciottolato e lastre di pietra o in cotto;
- c) la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originali;
- d) la sostituzione dei serramenti esterni, di portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustre o ringhiere con altri identici agli esistenti;
- e) la tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi;
- f) la sostituzione dei serramenti interni;
- g) la sostituzione o la posa di controsoffittature leggere;
- h) la riparazione o il rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico- sanitari, elettrici, termici, ecc. in locali già aventi la stessa destinazione, senza modifiche di superficie e di aperture;
- i) rappezi e ancoraggi di elementi o parti pericolanti nella facciata;
- l) la riparazione e la sostituzione degli impianti tecnologici esistenti con l'eventuale realizzazione delle necessarie opere edilizie, purché non interessino le parti strutturali, non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici lorde Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale), agricola e commerciale, sono comprese nella manutenzione ordinaria;

La manutenzione ordinaria, che non richiede titolo abilitativo, deve sempre avvenire nell'osservanza dei contenuti delle Schede Tipologiche e di Progetto allegate e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D Lgs 42/2004.

17.1.2 MS “interventi di manutenzione straordinaria”

- a) il rifacimento totale degli intonaci, delle tinteggiature verso spazi pubblici, dei rivestimenti, di zoccolature e cornici, la sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate, pavimentazioni esterne, con materiali di tipologia diversa da quella originale;
- b) la sostituzione dei manti di copertura, senza modificazione delle quote di imposta e della sagoma originaria, con materiali diversi da quelli originali
- c) la costruzione di solai, di sottotegola in c.a. in sostituzione di strutture in legno degradate;
- d) la formazione di intercapedini aerate;
- e) l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico sanitari, con limitate modifiche interne, che non comportino modifiche alle aperture sulle facciate interne o esterne.

- f) la realizzazione di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pensiline, tende da sole verso spazi pubblici, insegne commerciali e pubblicitarie;
- g) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci, coperture pressostatiche di attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee a destinazione diversa dalla residenza;
- h) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e gli attendamenti fuori dalle aree appositamente attrezzate
- i) la trivellazione di pozzi;
- j) le demolizioni, gli scavi e i reinterri non in funzione di attività costruttive;
- k) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore naturalistico ex L.R. 4 settembre 1979 n.57;

sono inoltre compresi nella manutenzione straordinaria: la realizzazione degli impianti necessari al rispetto della normativa sull'inquinamento e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, Per gli edifici a destinazione produttiva, agricola e commerciale, purché non comporti aumento delle superfici lorde, nè mutamento di destinazione d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno degli edifici, purché senza aumento delle superfici lorde e sempre nel rispetto delle norme di carattere estetico e ambientale.

La manutenzione straordinaria per gli interventi su tipologie edilizie tradizionali deve avvenire nel rispetto dei contenuti di cui alle Schede e degli Schemi di progetto allegati. Le Schede di rilievo/progetto degli elementi costruttivi possono essere utilizzate - integrate dalla opportuna documentazione fotografica - per la descrizione di interventi di manutenzione straordinaria nella presentazione delle D.I.A.

17.1.3 RR/RS "interventi di restauro e di risanamento conservativo"

Sono opere di restauro conservativo:

- a) il restauro e il ripristino delle finiture esterne ed interne con impiego di materiali e tecniche originari o ad essi affini e senza impoverimento dell'apparato decorativo;
- b) il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali con sostituzione e ricostruzione delle parti degradate o crollate; sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali al fine dell'adeguamento statico; non sono ammesse modifiche volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento delle superfici lorde;
- c) il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e delle parti comuni degli edifici;
- d) il restauro, il ripristino e la valorizzazione dei prospetti (e delle aree di pertinenza) anche con la eliminazione delle aggiunte a carattere deturpante e storicamente non significativo; È ammesso il ripristino di aperture originarie o la eliminazione di aperture aggiunte;
- e) il restauro e il ripristino degli ambienti interni, particolarmente quelli che presentino elementi architettonici e decorativi di pregio Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, compresa la realizzazione o la eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi interni, nonché le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino elementi architettonici di pregio e l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- f) realizzazione e integrazioni degli impianti e dei servizi igienico sanitari;

N. A. Ferrero

- g) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Il risanamento e restauro conservativo di tipologie edilizie tradizionali deve avvenire nel rispetto dei contenuti di cui alle Schede e degli Schemi di progetto allegati.

Le Schede di rilievo/progetto degli elementi costruttivi possono essere utilizzate - integrate dalla opportuna documentazione fotografica - per la descrizione di interventi di risanamento e restauro nella presentazione delle D.I.A.

Sono opere di risanamento conservativo:

- a) il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne ed interne con impiego di materiali e tecniche congruenti e senza impoverimento dell'apparato decorativo;
- b) il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali con sostituzione e ricostruzione delle parti degradate o crollate; sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali al fine dell'adeguamento statico; non sono ammesse modifiche volumetriche, planimetriche e di sagoma nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento delle superfici lorde;
- c) il ripristino e la valorizzazione dei prospetti (e delle aree di pertinenza) anche con l'eliminazione delle aggiunte a carattere deturpante e storicamente non significativo; È ammesso, nei casi di necessita, il ricavo di nuove aperture, esattamente conformi per materiali, taglio e tecnologie a quelle preesistenti;
- d) il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni, particolarmente quelli che presentino elementi architettonici e decorativi di pregio Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, compresa la realizzazione o la eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unita immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- e) la realizzazione e le integrazioni degli impianti e dei servizi igienico sanitari;
- f) l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- g) Per quanto concerne gli edifici a destinazione artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie lorda destinata alla specifica attività.

17.1.4 RE "interventi di ristrutturazione edilizia",

Rientrano nelle opere di ristrutturazione edilizia (già di tipo A – REa):

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- il consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

- Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- la valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché il rifacimento dei tamponamenti esterni nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
 - le modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
 - il trasferimento di destinazione residenziale dal piano terreno al piano sottotetto, se dotato delle caratteristiche di cui sopra, in caso di insalubrità del piano terreno che dovrà invece essere utilizzato a servizio della residenza (autorimesse, cantine, depositi, etc.), purché la superficie lorda complessiva rimanga inalterata;

Rientrano nelle opere di ristrutturazione edilizia (già di tipo B REb):

- il consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento parziale dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici lorde; per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati; deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- la valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- La sopraelevazione in franchigia delle falde di copertura se ciò consente il riutilizzo del sotto tetto ai fini abitativi o con funzioni accessorie con i requisiti e le modalità concessorie previste della L.R.21/98
- le modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;

Sono altresì inclusi nella ristrutturazione edilizia di tipo B o ad essa sono assimilati ai fini concessori: - il riutilizzo di volumi esistenti quali le strutture ex agricole (stalle, fienili, porticati, sottotetti ecc) facenti parte dell'unità immobiliare interessata, alla data di adozione del progetto preliminare

- la demolizione di bassi fabbricati interni ai cortili, con ricostruzione di pari superficie, maggiormente funzionale alla destinazione d'uso in progetto;
- la demolizione di bassi fabbricati interni ai cortili con recupero di pari superficie mediante sopraelevazione;
- la demolizione e ricostruzione fedele di edifici non recuperabili per le condizioni di dissesto e degrado (come risultanti da esatto rilievo dello stato di fatto dichiarato dal proprietario, certificato dal tecnico incaricato della progettazione), da effettuare senza variazioni planimetriche, né di superfici lorde complessive, né di volume e di altezza,

La ristrutturazione edilizia, in osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi e delle destinazioni d'uso previste per ogni zona del presente P.R.G.C., altresì essere soggetta a denuncia di inizio attività oppure a titolo abilitativo.

La ristrutturazione edilizia di tipologie edilizie tradizionali deve avvenire nel rispetto dei contenuti di cui alle Schede e degli Schemi di progetto allegati.

Le Schede di rilievo/progetto degli elementi costruttivi possono essere utilizzate - integrate dalla opportuna documentazione fotografica - per la descrizione di interventi di



ristrutturazione edilizia nella presentazione delle D.I.A. per i quali sono comunque necessari gli elaborati di progetto prevista dall'art.3 delle NTA .

17.1.5 NC "interventi di nuova costruzione"

Oltre agli interventi di costruzione di nuovi edifici previsti dal Piano nelle aree normative Rn, Rc, P2 e S (Sg, Sc, Sv, Sp, Ss, ove previste - specificamente classificati "NCe") sono da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato compresa la trivellazione pozzi. per emungimento di liquidi dal sottosuolo a qualsiasi scopo
- 4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; impianti pubblicitari fissi
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 8) la realizzazione di serre fisse, anche scomponibili e senza strutture di fondazione (struttura portante rigida - metallo, plastica, legno e/o parti trasparenti alla luce di consistenza rigida - vetro, policarbonato, vetroresina e simili).

Fanno parte della categoria di Nuova Costruzione i seguenti interventi edilizi:

AM - AMPLIAMENTO

SO - SOPRAELEVAZIONE

RU - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

CO - COMPLETAMENTO

NC - NUOVA COSTRUZIONE

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni valgono le seguenti precisazioni in relazione agli interventi di sistemazione esterna edilizi Art. 8 delle NTA del PRG

Sono equiparati alla manutenzione straordinaria i seguente interventi:

- Installazione serre rimovibili (serre a struttura elastica altamente flessibile e leggera, costruita in materiali diversi, a supporto di parti trasparenti alla luce di consistenza assimilabile al tessuto, costruite in materiali in genere sintetici);
- **Installazione di attrezzature temporanee per aree ricreative o per servizi (chioschi gazebo, ecc.);**
- Installazione gazebo per informazioni o attività temporanee "a struttura fissa o rigida";
- Installazione chioschi di servizio temporaneo ad aree per servizi" e per manifestazioni;
- Installazione impianti pubblicitari temporanei;

- Sistemazioni esterne in aree pertinenziali ad ambiti edificati (sistemazione dei terreni, dei cortili o dei manufatti, recinzioni, muri di sostegno, pavimentazioni sistemazione ed adeguamento di strade e accessi);
- Realizzazione o sostituzione di recinzioni esistenti con tipi e materiali diversi da quanto disposto in merito dalle prescrizioni;
- Coloritura di recinzioni - parti collegate a terra e parti in elevazione - di cancelli, di parti per il contenimento di quadri e misuratori di reti tecniche, di portali per protezione di aree di accesso;
- Sostituzione con modifica di tipologie e materiali o variazione planimetrica di pavimentazione e cordolatura di aree a cortile o percorsi di accesso;
- Posa di insegne o scritte su qualsiasi tipo di supporto;
- Esecuzione di muri di contenimento terra;
- Esecuzione di rampe o scivoli di accesso per il superamento di dislivelli superiori a cm.50;
- Installazione di antenne paraboliche o condizionatori d'aria;
- Manutenzione della viabilità rurale e delle vie private di accesso agli edifici, senza variazione dei profili, delle tipologie e dei materiali esistenti;
- Manutenzione corrente per il governo delle acque superficiali;
- Formazione di nuovi Cancelli o sostituzione di quelli esistenti;
- Misuratori e quadri per reti tecniche;
- Quadri campanelli, citofoni, segnalatori;
- Cassette Postali;
- Pergolati;
- Spalliere per vegetazione rampicante;
- Portali a protezione di aree di accesso;
- Parcheggio autoveicoli;
- Area di manovra autoveicoli;
- Illuminazione aree e percorsi esterni;
- Segnaletica su pali;
- Insegne su supporti diversi;
- Pavimentazione e cordolatura eventuale di aree a cortile o percorsi di accesso;
- Sistemazione dei terreni e realizzazione di manufatti in aree agricole (sistemazione dei terreni, dei manufatti, recinzioni, muri di sostegno, sistemazione ed adeguamento di strade e accessi);
- Manutenzione della viabilità rurale e delle vie private di accesso agli edifici, senza variazione dei profili, delle tipologie e dei materiali esistenti;
- Manutenzione corrente per il governo delle acque superficiali;
- Manutenzione e gestione dei fondi e dei boschi;
- Movimenti di terra limitati connessi alle operazioni per la messa a dimora di alberi ad alto fusto, di nuovo impianto o di sostituzione;
- Sistemazione dei terreni in genere per le colture e le attività produttive del settore primario;
- Opere per il governo delle acque superficiali;
-
- **Tutti gli interventi elencati sono ammissibili nel rispetto di quanto specificato all'art.5 e fatte salve il rispetto delle procedure previste per le aree a vincolo idrogeologico L.R. 45/89, e purché coerenti con i contenuti delle Schede e schemi grafici allegati o adottati dalla P.A.**



17.2 Schemi Grafici e schede.

Nell'elaborato di piano **SG** (allegati all'art.17 delle NTA) sono riportati gli schemi grafici organizzati secondo funzioni di guida/indirizzo e funzioni di norma.

Hanno valore di norma i contenuti di cui al punto 17.2.2 e 17.2.3, in questo secondo caso, limitatamente agli schemi contrassegnati con asterisco.

La nuova costruzione – ampliamento o sopraelevazione - di tipologie edilizie tradizionali deve avvenire nel rispetto dei contenuti di cui alle Schede e degli Schemi di progetto allegati.

Le Schede di rilievo/progetto degli elementi costruttivi possono essere utilizzate - integrate dalla opportuna documentazione fotografica - per la descrizione di interventi di ampliamento o sopraelevazione, per le cui istanze sono comunque necessari gli elaborati di progetto prevista dall'art.3 delle NTA .

Le Schede di rilievo/progetto degli elementi costruttivi possono essere utilizzate - integrate dalla opportuna documentazione fotografica - per la descrizione di interventi di manutenzione straordinaria nella presentazione delle D.I.A.

Il numero delle schede e degli schemi grafici potrà essere variato nell'ambito di in un processo di implementazione a cura della P.A. con il contributo dei servizi Tecnici Comunali e della Commissione Edilizia, secondo le procedure esplicitate dall'Art. 3 delle NTA .

Si riportano di seguito i titoli dei paragrafi che sono oggetto specifico degli schemi grafici dell'elaborato **SG** allegato alle presenti NTA

17.2.1 Schede tipologiche illustrative degli elementi costruttivi

17.2.2 Schede di rilievo/progetto degli elementi costruttivi

17.2.3 Schemi grafici di progetto degli elementi costruttivi

17.2.4 Schede di progetto dei nuovi insediamenti e ampliamenti

17.2.5 Schede di progetto per sistemazioni esterne per aree pertinenziali ad ambiti edificati

17.2.6 Schede di progetto per sistemazioni di aree inedificate

17.3 Allegati tecnici ed esplicativi

Approfondimento agli articoli 32, 33, 43 e 52 del Regolamento Edilizio.

Qualità della trasformazione del paesaggio prevalentemente edificato
Aree Rs, Rc, Ro, Rr (tav P)

17.3.1 Collocazione degli edifici in rapporto alla geomorfologia ed al soleggiamento - i loro caratteri in rapporto all'impiego delle energie rinnovabili ed al miglioramento dell'efficienza energetica.

Elementi a premessa dell'articolo: ad eccezione di alcune parti del nucleo originario, la grande maggioranza degli edifici presenti sul territorio comunale e precedenti agli anni '30, presentano attuati molti dei caratteri che oggi vanno generalmente sotto la definizione di "bioarchitettura" o "architettura ecologica": in particolare sono in genere attuate le misure definite "passive", ai fini del migliore conforto abitativo sotto il profilo termo-igrometrico.

I valori così individuati e condivisibili sono assunti come riferimento per gli interventi di ampliamento, completamento e nuova edificazione.

- *Interventi di ampliamento (edifici in aree Ro, Rr e, se anteriori al 1930, in aree Re, Rs)* - devono avvenire secondo i criteri illustrati negli schemi allegati. Soluzioni diverse saranno condizionate dall'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente e del paesaggio, o da condizioni ambientali particolari da documentarsi in modo specifico e circostanziato.
- *Interventi in aree di nuova edificazione e completamento (Rn - Rc)* - devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - a) rapporto tra la larghezza trasversale, di manica, ed il suo sviluppo in senso longitudinale compreso tra i valori di 1,6 e 2,4;
 - b) larghezza di manica tale da accogliere un vano principale rivolto a sud ed un vano accessorio rivolto a nord, o un vano unico;
 - c) asse longitudinale dell'edificio disposto in direzione est-ovest, ruotato in uno dei due versi fino al massimo di 30° per collocarsi lungo le linee di pari quota del terreno;
 - d) aperture poste in prevalenza sul fronte sud con accorgimenti tali da favorire il soleggiamento nel periodo invernale ed limitare quello estivo;
 - e) accorgimenti e predisposizioni per l'installazione di apparati tecnici per l'uso dell'energia solare e dell'energia delle biomasse, questi definiti misure "attive", tali da consentire la loro installazione e funzionamento anche in tempi successivi alla costruzione della casa o la loro successiva miglioria secondo le tecniche che saranno disponibili in futuro (predisposizione di canalizzazioni, passate e vani tecnici).
 - f) gli accorgimenti di cui al punto e) precedente dovranno essere esplicitati nell'ambito della legge 10/91 per gli interventi di edificazione oggetto del presente articolo, evidenziando gli "indicatori", ossia : a) la diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kWh/m²), b) la diminuzione dei consumi energetici assoluti e specifici (kWh/m²/anno), c) la riduzione delle emissioni in atmosfera (ktonCO₂eq/anno) a parità o migliorando il servizio reso, confrontando le modalità costruttive tradizionali (e verificate con l'attuale) con gli elementi innovativi introdotti (migliorativi della normativa stessa).
 - g) la progettazione dovrà tenere in conto, fin dai primi approcci, dei fattori seguenti:
 - natura geologica e pendenza del terreno;



- vie di scorrimento d'acqua e conseguenti potenziali fonti di disturbo;
 - percorso del sole nelle diverse stagioni;
 - edifici e strutture esistenti o adiacenti (edifici, strade), vegetazione e viste sul panorama;
 - gli alberi sul sito o adiacenti distinguendone la specie, la dimensione, le condizioni;
 - le ombre prodotte dagli elementi dei punti precedenti;
 - direzione e verso, intensità, stagionalità dei venti prevalenti
- h) la progettazione deve tendere a garantire un accesso ottimale alla tradizione solare per tutti gli edifici di un appezzamento, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nelle condizioni più critiche del solstizio d'inverno;
- i) consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o da alberature, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- j) trarre vantaggio dei venti prevalenti e dalla natura del suolo per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici;
- k) predisporre adeguate schermature vegetali per migliorare la vivibilità degli spazi esterni sia in inverno che in estate con vantaggi anche per le condizioni di comfort interno agli edifici.
- l) deroghe alle condizioni di cui ai punti b) e c) precedenti sono ammesse solo nei casi di adattamento obbligato alla conformazione del suolo e saranno condizionate dall'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia.

17.3.2 Collocazione degli edifici in rapporto alla percezione degli scenari paesaggistici di valore.

La nuova edificazione dovrà avvenire in modo coerente con l'impostazione del costruito che caratterizza l'abitato originario, già descritto al punto 17.3.2 precedente.

Le indicazioni di localizzazione dei nuovi volumi definiscono l'inquadramento di massimo ingombro planimetrico. Nei progetti allegati alle istanze di conseguimento dei titoli abilitativi dovranno essere esplicitati gli accorgimenti adottati (disposizione planoaltimetrica, particolari profili delle linee degli edifici) in funzione della situazione locale.

17.3.3 Impiego dei materiali di costruzione ecologici e bio-compatibili.

Il Comune favorisce ed incentiva l'impiego di questi materiali con misure diverse che dovranno essere predisposte contemporaneamente alle procedure di verifica ed ai sistemi di certificazione.

17.3.4 Misure per il contenimento dei consumi di acqua potabile.

Nei casi di ampliamento, limitatamente a interventi superiori a 150 mc di volume aggiunto ed in tutti i casi di nuova edificazione e completamento (Rn - Rc) deve essere prevista la realizzazione di vasche di raccolta e accumulo dell'acqua meteorica aventi capacità di 0.5 mc /10 mc di costruzione (o valori equivalenti nel caso di conteggio della SUL superficie utile lorda).

Nelle edificazioni dotate di vasche di raccolta devono essere previsti circuiti separati per gli usi non potabili dell'acqua sia all'interno che all'esterno dell'abitazione, in accordo con le disposizioni previste in materia di igiene e di salubrità degli edifici.

Le vasche di accumulo devono essere interrato o inserite opportunamente nell'area di pertinenza, sfruttando i dislivelli del suolo ove presenti, comunque organicamente composte nell'insieme di trasformazioni del suolo indotte dall'edificazione.

Lo smaltimento delle acque in esubero deve avvenire in modo da assicurare la presenza in piena efficienza delle misure del presente articolo deve essere specificata espressamente nei documenti richiesti ai fini della certificazione di abitabilità.

17.3.5 Illuminazione delle aree esterne.

L'illuminazione degli spazi esterni delle aree pertinenziali deve tendere a contenere al massimo l'inquinamento luminoso: deve quindi limitarsi a soddisfare le esigenze di percezione visiva dei percorsi di accesso dalla via pubblica con livelli di illuminamento non superiore ai minimi di sicurezza per la visione notturna; possono restare costantemente accesi nel periodo di oscurità solo i punti di riferimento all'ingresso verso la via ad alla porta di accesso; i corpi illuminanti devono rivolgere la luce esclusivamente verso terra con schermo superiore e vetro inferiore piatto; non sono ammessi quindi il tipo a sfera o semi sfera; sono da prevedersi supporti di altezza contenuta da terra, evitando quanto possibile il posizionamento su palo. Per contenere i consumi e contemporaneamente l'inquinamento luminoso devono essere impiegati interruttori automatici a volume combinati con comandi a tempo. Fanno eccezione le eventuali luci di controllo a proiettore, che dovranno essere azionate solo in casi e per la durata strettamente necessari.

17.3.6 Superfici impermeabili.

Negli interventi di nuova edificazione e completamento la superficie impermeabile della terreno di pertinenza deve essere limitata al valore della superficie coperta (incluse le sporgenze) a cui possono essere aggiunta la superficie di vie di accesso e parcheggi fino ad un massimo di 70 mq per ciascuna unità abitativa; le superfici eccedenti tale valore devono essere realizzate con pavimentazione permeabile.

17.3.7 Aspetti architettonici e compositivi degli edifici

- a) *Ampliamenti e sopraelevazioni*: devono avvenire secondo i criteri rappresentati negli schemi relativi allegati.
- b) *Recupero parti edificate di uso agricolo e/o inutilizzate*: nel riutilizzo a fini abitativi di fienili, sottotetti aperti, travate, il recupero delle strutture e degli elementi esistenti deve essere inquadrato in un contesto generale degli interventi di una singola proprietà o di un insieme di più proprietari.
- c) *Porticati e Loggiati*: il complesso costituito da loggiati e porticati che si sviluppano sui fronti a sud degli edifici per una estensione di almeno due campate è considerato uno degli elementi di principale valore del paesaggio costruito. I porticati ed i loggiati soprastanti risultano elementi che possono essere sia coevi all'edificio, sia aggiunti in tempi successivi, come miglioria all'edificio originale. La presente normativa conferma tale processo di trasformazione, consentendo la realizzazione di questi elementi alle condizioni seguenti:
 - estensione all'intero fronte sud, a condizione che questo consenta la formazione di almeno due campate uguali della larghezza compresa fra 3.00 e 4.00 metri
 - profondità del porticato e quindi del loggiato non superiore a m. 2.70, misurata dalle murature d'ambito al filo esterno del piano del loggiato.
 - sopraelevazione conseguente della falda del tetto interessata nei limiti indicati negli schemi grafici allegati.
 - autorizzazione delle proprietà confinanti, con esclusione di riduzione del fronte per adattamenti alle norme di codice civile.
- d) *Coloriture*: saranno individuati gli accostamenti cromatici ammessi, con un opportuna approfondimento del presente articolo : valgono le seguenti prescrizioni: non sono ammessi i colori di tonalità scura, ad eccezione dei rossi



per i quali è ammessa la saturazione rilevabile sui fronti delle Case Cantoniere dell'ANAS. Sono ammessi in generale i colori rilevabili sui fronti degli edifici di residenza privata presenti nel Centro Storico; non è ammesso, in nessun caso il colore bianco, in sua sostituzione sono ammesse le tonalità in colore grigio/beige chiaro. Non è ammesso il colore rosa – rosa-arancio negli edifici anteriori al 1925, ed in genere nei complessi di edifici aggregati in linea, anche se con parti risalenti a periodi successivi.

17.3.8 Assetto delle aree esterne pertinenti agli edifici

A Recinzioni, delimitazioni, cancelli.

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33 (del R.E.).
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, altresì dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno di altezza massima di 2,00 m solo nel caso di recinzioni fra proprietà private che ricadano entrambe in aree normative Ro, escluse le altre aree di recente fabbricazione e quelle di completamento e nuovo impianto residenziale. Sono salve ulteriori precisazioni delle NTA del PRG per particolari tipi di aree e per ragioni di decoro o mascheramento di particolari impianti o strutture;
 - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,50 m sovrastato da reti, o inferriate per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;
 - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m verso spazi pubblici e verso proprietà private, salvo assenso del confinante per maggiori altezze verso spazi privati;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m; *le recinzioni di tipo "c" sono ammesse unicamente lungo spazi pubblici o di uso pubblico*
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono tutti quelli che, con preferenza dei materiali tradizionali, si integrano in maniera congrua all'ambiente circostante.
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono ferro, ghisa, legno con esclusione degli elementi prefabbricati in cemento, eventualmente anche integrati tra loro. In ogni caso è preferibile l'uso di materiali con disegno e proporzioni simili a quelli dell'architettura locale.
7. *Il colore delle parti cieche di zoccolatura delle recinzioni deve essere quello naturale degli intonaci, o simile; non è ammessa la tinteggiatura con colori chiari o comunque contrastanti con l'ambiente. Il colore della parte a giorno delle recinzioni deve essere di colore scuro, nelle tonalità del verde scuro, marrone, grigio scuro o grigio zinco, blu; è escluso l'impiego di acciaio inox a vista o di materiali di effetto simile.*
8. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.

9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5 (del R.E).
10. I cancelli in passi carrai esistenti possono essere di altezza superiore ai 2,50 m in ragione delle strutture murarie esistenti nelle quali si inseriscono.
11. Nel caso di passi carrai esistenti e non oggetto di ristrutturazione spostamento o rifacimento, così come per quelli in zone di recupero e di insediamenti consolidati e ove siano presenti particolari problemi di viabilità sono ammessi cancelli automatizzati e senza richiesta di arretramenti particolari dai fili di strada.
12. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
13. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

B Terrazzamenti - Muri di sostegno e contenimento dei terreni.

I terrazzamenti ed i relativi muri di sostegno sono considerati elementi strutturali del paesaggio del territorio comunale, ed in quanto tali devono essere conservati in tutti i casi, ad eccezione delle parti trasformate a bosco e confermate tali, dove il ripristino dei muri è considerato possibile solo a condizione che i terreni siano riutilizzati a coltura.

I muri di sostegno di terrazzamenti e strade sono sostenuti da muri in pietra lavorata a secco, ricavata dal terreno morenico o derivati dalle colline rocciose presenti nell'Anfiteatro Morenico: ogni muro di sostegno, sia esso integralmente di nuova costruzione o di rifacimento, deve ripetere nel suo aspetto finale questi caratteri tipici per materiale, pezzatura e trama, lavorazione a giunto libero, indipendentemente dalla tecnica impiegata per la sua costruzione. Lo stesso criterio vale per gli interventi di consolidamento, che non devono quindi alterare l'aspetto dei muri.

In quanto individuati come elementi di valore condivisibile dai cittadini, questi principi si applicano sull'intero territorio comunale.

A tale fine il pietrame ricavato dalla demolizione di muri o da scavi in roccia è considerato di valore particolare e deve essere destinato alla costruzione di muri o strutture in vista e non altresì quindi essere utilizzato per altri scopi: massicciate o riempimenti, al cui fine dovranno essere impiegati materiali di provenienza diversa, di minore pregio.

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al



piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in cemento armato secondo il dimensionamento derivante da calcoli statici e rivestiti in materiali tradizionali prevalenti nella zona (mattoni/pietre). Sono ammessi muri a gravità purché anch'essi siano opportunamente calcolati e realizzati in materiali tradizionali a vista. Il muro dovrà essere opportunamente drenato attraverso corsi di barbacani o sistemi equivalenti.
5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, altresì richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, altresì condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.
- 7 Per il sostegno e contenimento dei terreni possono essere adottate soluzioni diverse dalle murature in pietra, il cui impiego è condizionato dall'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia: sono ammesse quindi soluzioni di bioingegneria motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente e del paesaggio, o da condizioni ambientali particolari da documentarsi in modo specifico e circostanziato.

C AREE A VERDE

Aree normative – RO, Rr, Re, Rs, Ts, T

Devono essere mantenute superfici a verde in atto; l'osservanza degli articoli inerenti la trasformazione edilizia non può essere motivo per la loro riduzione o per l'abbattimento di alberature ivi insidenti, dovendo in tal caso adottare soluzioni progettuali opportune, per l'accordo delle diverse esigenze (pavimentazioni in autobloccanti da inerbimento, griglie di protezione e bagnamento alla base degli alberi)

Aree normative Rn, Rc, P1

Deve essere previsto n° 1 albero /130 mq di superficie dell'area di pertinenza al netto di superficie coperta degli edifici - strade - parcheggi - spazi tecnici.

Gli alberi devono essere ad alto fusto secondo la classificazione normativa vigenti in materia fusto, tra quelle tipiche originarie o naturalizzate della zona, a foglia caduca (acero, betulla, carpino, faggio, frassino, noce, platano, rovere nelle varietà) oltre a noce e ciliegio; i lavori edili di costruzione dovranno essere organizzati in modo tale da potere mettere a dimora gli alberi appena le condizioni e della stagione lo consentono, in modo che questi risultino ambientati e vegeti all'atto delle verifiche per l'abitabilità.

Il numero, la disposizione ed il tipo di alberature dovrà risultare negli elaborati di progetto, completata da previsioni di eventuali quinte arboree arbustive o siepi.

17.3.9 Tabelloni pubblicitari

Non sono ammessi, su tutto il territorio comunale. Quelli eventualmente già esistenti dovranno essere rimossi allo scadere delle concessioni o dei permessi, che non potranno quindi essere rinnovati. Costituiscono eccezione gli interventi di cui all'art.

13.24.1 delle presenti NTA.

17.3.10 Segnali (preinsegne)

Sono ammessi i segnali di interesse turistico, posti unicamente lungo le vie pubbliche, collocati su palo e su tabelle di misura standardizzata, secondo le prescrizioni del vigente Codice della Strada, a cui si rimanda per ogni approfondimento e che si riassumono in sintesi:

- *Segnalazione di attività produttive*: cartelli a misura unificata su fondo grigio e scritte in giallo su palo agli incroci stradali posti ad una distanza massima di 500 metri dalla sede; distanze maggiori sono ammesse solo se indispensabili a raggiungere attività poste in zone particolarmente isolate.
- *Segnalazioni di attività alberghiere o ricettive*: cartelli a misura unificata su fondo bianco e scritte in nero collocati su palo, secondo i criteri di cui al punto precedente. Distanze maggiori sono ammesse solo a condizione che la loro collocazione avvenga, con più attività riunite in tabelle uniche, sulla base di un piano generale per gli impianti pubblicitari o comunque un piano specifico coordinato per questo tipo di attività.

