



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI LESSONA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n°56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

VARIANTE STRUTTURALE N°1 AL PRG VIGENTE

PROGETTO DEFINITIVO

NORMATIVA AGGIORNATA SULLA BASE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO" DALLA REGIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

2P

Arch. **GIULIO CARTA**

Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Dott. **MASSIMO BIASETTI**

Aspetti idro-geologici

Dott. **PIER LUIGI PERINO**

Aspetti ambientali

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n°4 in data 23.02.2005

Delibera di approvazione della G.R. n°44-1260 in data 04.11.2005

**ELABORATO AGGIORNATO ALLA VARIANTE PARZIALE 12
APPROVATA CON D.C.C. N° 21 DEL 23.06.2015**

SOMMARIO

CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Norme di attuazione	3
Art. 2 - Attuazione, validità ed efficacia del P.R.G.	3
CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI	4
Art. 3 - Parametri urbanistici	4
Art. 4 - Parametri edilizi	4
Art. 5 - Definizioni	5
CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.....	6
Art. 6 - Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.	6
Art. 7 - Manutenzione ordinaria (MO)	6
Art. 8 - Manutenzione straordinaria (MS).....	6
Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo (RC).....	7
Art. 10 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	7
Art. 11 - Demolizione senza ricostruzione (DS).....	8
Art. 12 - Demolizione con ricostruzione (DR)	8
Art. 13 - Ampliamento (A)	8
Art. 14 - Sopraelevazione (S)	9
Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica (RU).....	9
Art. 16 - Nuova costruzione (NC).....	9
Art. 17 - Nuove costruzioni accessorie alla residenza (NCa)	9
Art. 18 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici.	10
Art. 19 - Modifica di destinazione d'uso del suolo.....	11
Art. 20 - Sistemazione del suolo e del luogo	11
Art. 21 - Coltivazione di cave	11
Art. 22 - Recinzioni	11
Art. 23 - Muri di contenimento.....	11
CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.	12
Art. 24 - Norme generali	12
Art. 25 - Sistema delle aree verdi	12
Art. 26 - Sistema degli insediamenti storici urbani ed extraurbani.....	12
Art. 27 - Tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti.....	13
CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO.	15
Art. 28 - Richiamo alle leggi vigenti	15
Art. 29 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali	15
Art. 30 - Zona di rispetto dalla Ferrovia	15
Art. 31 - Zona di rispetto cimiteriale	15
Art. 32 - Fascia di rispetto di elettrodotti.	15
Art. 33 - Fascia di rispetto dei gasdotti	16
Art. 34 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.....	16
Art. 35 - Zone di rispetto per impianti di depurazione	16
Art. 36 - Tutela dei corpi idrici superficiali delle sorgenti e dei pozzi	16
Art. 37 - Vincolo idrogeologico.....	17
Art. 38 - Aree assoggettate alla disciplina del D.Lgs. n° 490/99.....	17
Art. 39 - Ritrovamento di opere o resti di valore storico o artistico o di materiale di interesse archeologico	17
CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA.....	18
Art. 40 - Natura dei vincoli	18
Art. 41 - Classe 1	18
Art. 42 - Classe 2	18
Art. 43 - Classe 3	19
Art. 44. - Prescrizioni generali per tutte le classi.....	24
CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG	26
Art. 45 - Strumenti urbanistici esecutivi	26
Art. 46 - Intervento edilizio diretto	26
Art. 47 - Concessioni o autorizzazioni già rilasciate.....	26
anteriamente alla data di adozione del P.R.G.	26
Art. 48 - Edifici preesistenti e norme di zona	27
Art. 49 - Stralcio	27
Art. 50 - Destinazioni d'uso	28

CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO	29
Art. 51 - Azzonamento del territorio comunale	29
CAPO I - USI PUBBLICI	31
Art. 52 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale (SP)	31
Art. 53 - Aree per impianti urbani.....	33
Art. 54 - Aree per la viabilità	33
CAPO L - IL TERRITORIO URBANO	35
Art. 55 - Generalità	35
Art. 56 - Insediamenti urbani di antica formazione (A1)	35
Art. 57 - Nuclei minori o unità edilizie di valore storico-artistico.....	37
e/o ambientale o documentario (A2)	37
Art. 58 - Aree edificate (B1)	39
Art. 59 - Aree di completamento (B2)	41
Art. 60 - Aree edificate di vecchio impianto (B3)	42
Art. 61 - Aree di recente edificazione (C1).....	44
Art. 62 - Aree di nuova edificazione (C2).....	45
Art. 63 - Aree urbane di rispetto paesaggistico (C3)	46
Art. 63bis - Aree extraurbane di ripristino paesaggistico (C4)	49
Art. 64 - Aree con impianti produttivi che si confermano (D1).....	52
Art. 65 - Aree di riordino produttivo da attrezzare (D2).....	53
Art. 66 - Aree per nuovi impianti produttivi (D3).....	54
Art. 67 - Aree per insediamenti commerciali (D4)	55
Art. 68 - Aree per servizi di interesse generale (D5).....	56
Art. 69 - Aree per impianti ricreativi di interesse generale (D6).....	57
Art. 70 - Aree per attrezzature di interesse comune (D7).....	58
Art. 71 - Aree per insediamenti ricettivi (D8).....	59
Art. 72 - Aree a parco urbano (H)	60
CAPO M - IL TERRITORIO EXTRAURBANO	61
Art. 73 - Generalità	61
Art. 74 - Aree boscate.....	61
Art. 75 - Aree agricole.....	62
Art. 76 - Area della Baraggia (G)	69
CAPO N - NORME SPECIALI.....	75
Art. 77 - Normativa specifica per il commercio al dettaglio.....	75
Art. 78 - Grafici.....	78

CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Norme di attuazione

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, con le modifiche ed integrazioni successivamente apportate, il presente articolato normativo, che integra, precisa e specifica le previsioni contenute nelle tavole grafiche, costituisce parte integrante del P.R.G. del Comune di Lessona.

Il P.R.G., in rapporto alle scelte programmatiche e pianificatorie dell'Amministrazione comunale provvede alla suddivisione del territorio in zone omogenee e detta per ciascuna precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, come meglio specificato negli articoli successivi.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Art. 2 - Attuazione, validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi o per interventi diretti, come meglio specificato agli articoli seguenti.

In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta in quello con scala di maggior dettaglio.

Il presente P.R.G. ha validità decennale a partire dalla data di pubblicazione per estratto della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale ma può essere soggetto a revisioni o varianti nei modi e con le procedure di legge.

Alla data di adozione del P.R.G. e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 3 - Parametri urbanistici

- St** = Superficie Territoriale
Sf = Superficie Fondiaria
It = Indice di densità territoriale
If = Indice di densità fondiaria
Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq. Sa/mq SF)
Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq Sa/ha ST)
 si rimanda alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio.

Sm = Superficie minima di intervento

rappresenta il valore minimo di ST o SF richiesto dalle Norme di zona o individuato graficamente nelle tavole di progetto per interventi urbanistici o edilizi.

Ci = Comparto minimo di intervento

si intende l'ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o indicato specificatamente nelle presenti Norme, soggetto a specifiche prescrizioni e/o modalità di intervento.

Intervento edilizio diretto convenzionato

Gli interventi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra più soggetti, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

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

Art. 4 - Parametri edilizi

- Sul** = Superficie utile lorda della costruzione
Sun = Superficie utile netta della costruzione
V = Volume della costruzione
H = Altezza della costruzione
Np = Numero dei piani
Sc = Superficie coperta della costruzione
Rc = Rapporto di copertura
Sl = Superficie libera del lotto (Sf - Sc).
Sp = Superficie permeabile del lotto
Dc = Distanza di una costruzione dai confini di proprietà
Ds = Distanza di una costruzione dal confine stradale
D = Distanza tra le costruzioni
VI = Visuale libera
L = Limite di zona

per i suddetti parametri edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda al Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Definizioni

Edifici esistenti costituenti volume:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;
- la volumetria viene calcolata con riferimento al solido emergente dal terreno: $Sc \times H$ (la quota maggiore tra quella riferita alla linea di gronda e quella all'estradosso dell'ultimo solaio piano) solo nel caso di edifici compresi negli azzonamenti A1-A2-B3-E;
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967 e le costruzioni accessorie (baracche, tettoie, depositi di attrezzi, autorimesse) rilasciate con semplice autorizzazione.

Unità edilizia:

- struttura edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario sotto l'aspetto statico, tipologico e funzionale.

Unità immobiliare:

- minima entità edilizia censita o censibile al N.C.E.U. come elemento autonomo idoneo ad assolvere la funzione alla quale è destinato.

CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 6 - Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.

Sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

- * manutenzione ordinaria (MO)
- * manutenzione straordinaria (MS)
- * restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in
 - restauro conservativo (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
- * ristrutturazione edilizia (RE) distinta in
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- * demolizione senza ricostruzione (DS)
- * demolizione con ricostruzione (DR)
- * ampliamento (A)
- * ristrutturazione urbanistica (RU)
- * sopraelevazione (S)
- * nuova costruzione (NC)
- * nuova costruzione di fabbricati accessori (NCa)
- * modifica di destinazione d'uso degli edifici
- * modifica di destinazione d'uso del suolo.
- * coltivazione di cave
- * recinzioni
- * muri di contenimento

I diversi tipi di intervento sugli edifici sono classificati secondo una successione che va dal più semplice al più complesso, per quelli che vanno da MO a REB, le opere ammissibili per ogni tipo di intervento comprendono, anche se non espressamente richiamati, quelli del tipo precedente; fa eccezione il Restauro Conservativo (RC1), che si riferisce esclusivamente ad edifici di pregio e interesse storico-artistico, ed esige particolari cautele anche per interventi di minore portata.

Art. 7 - Manutenzione ordinaria (MO)

" Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

Art. 8 - Manutenzione straordinaria (MS)

" Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

"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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2).

Per gli edifici soggetti all'intervento di tipo RC2 è comunque consentito il recupero abitativo di sottotetti, secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21.

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia (RE)

"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". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) che non configura aumenti di superfici e volumi;
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi rustici.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REA comportanti incremento di Sul se questo avviene all'interno della sagoma esistente.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con modifica della quota d'imposta, modeste sopraelevazioni), fatte salve le seguenti limitazioni:

- che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti **(1)** e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia - **(1)** in caso di fabbricati confinanti più alti (su uno o entrambi i lati) è ammesso un aumento della quota di gronda contenuto nel limite generale successivamente indicato (ml 1,00) e comunque non superiore a quella del fabbricato più alto;
- che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato; in ogni caso la sopraelevazione del filo di gronda non superi ml 1,00.

Sono comunque consentite nelle aree normative di tipo A e B3, in caso di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21, modifiche alla quota di imposta dei sottotetti nel limite massimo di 30 cm.

Nell'ambito delle aree normative A e B3 la ristrutturazione edilizia di tipo A assume le caratteristiche di Ristrutturazione tipologica, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nel Regolamento Edilizio. L'intervento deve essere finalizzato ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, purché ne siano conservati almeno quei caratteri tipologici che sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta. Gli interventi possono dunque comprendere l'inserimento di elementi nuovi, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

Nell'ambito delle aree normative A e B3 la ristrutturazione edilizia di tipo B assume le caratteristiche di Ripristino tipologico, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nel Regolamento Edilizio. L'intervento, oltre a includere le opere di cui al punto precedente, comprende anche opere di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto. Gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo regole di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al rifacimento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, che al completamento di un organismo edilizio che abbia esaurito la sua funzione originaria nel contesto di appartenenza; le opere comportano il ripristino e il completamento nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati, secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata, o in base a specifiche documentazioni storiche.

Art. 11 - Demolizione senza ricostruzione (DS)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione, fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche. Gli edifici indicati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria o straordinaria (limitatamente agli interventi necessari ad evitare situazioni di rischio immediato); l'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

Art. 12 - Demolizione con ricostruzione (DR)

Ai fini dell'ammissibilità delle opere è prevista la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

DR1 - Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della sagoma e della conformazione planovolumetrica.

DR2 – Prevede anche incrementi volumetrici o di sagoma (come quelli previsti per gli interventi di tipo REB-A-S), diversi allineamenti e nuove localizzazioni sono consentiti nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti e ne determinano la trasformazione in intervento di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.

Art. 13 - Ampliamento (A)

Gli interventi di ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

Art. 14 - Sopraelevazione (S)

Gli interventi di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi 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 (art. 13 comma 3 lett. e) della L.R. 56/77).

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti agli artt. precedenti ed esclusivamente tramite strumento urbanistico esecutivo.

Art. 16 - Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di nuova costruzione (da eseguirsi sia fuori terra sia interrati) consistono nella realizzazione di nuovi edifici o di nuovi fabbricati accessori o manufatti, nell'ampliamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti quando gli incrementi eccedono le percentuali indicate ai precedenti artt. 13 e 14, nonché negli altri interventi così definiti tali dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.. Per tali interventi le modalità di attuazione sono quelle dettate per le rispettive aree normative.

Art. 17 - Nuove costruzioni accessorie alla residenza (NCa)

Sono costruzioni di pertinenza di edifici residenziali e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, destinate a recepire esigenze collaterali e precisamente:

- autorimesse
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Per esse si richiamano comunque le disposizioni di cui alla Legge 122/89.

Le condizioni generali di ammissibilità, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti, sono le seguenti:

- per le costruzioni fuori terra (NP max= 1), l'impiego di forme e materiali coerenti con il contesto urbano di riferimento, con esclusione comunque dei fabbricati in lamiera od in calcestruzzo o altri materiali incompatibili;
- per le costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi;
- le costruzioni completamente interrate devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 30, a livello del terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso;
- per la costruzione su terreno in pendenza, lungo le strade o non, è ammessa la tipologia indicata nell'allegato grafico B.

Per fabbricati con altezza massima (H) non superiore a ml 2,70, i parametri relativi alla distanza dai confini, a quella dai fabbricati ed alla visuale libera, nel rispetto degli altri parametri dei singoli azzonamenti, sono sostituiti dai seguenti:

Dc min = ml 3,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti

Df min = ml 6,00 - ml 3,00 all'interno della stessa proprietà

VI min = ml 10,00 - ml 6,00 all'interno della stessa proprietà

Art. 18 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici.

Si ha modifica di destinazione d'uso di un edificio ogni volta che questo passa (in tutto o in parte) da una ad un'altra delle seguenti funzioni:

- residenziale
- accessoria alla residenza
- residenziale rurale
- produttiva di tipo artigianale e/o industriale
- commerciale, direzionale e di servizio
- turistico-ricettiva
- di produzione agricola
- connessa a servizi sociali ed attrezzatura pubbliche.

Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, nel rispetto delle procedure e modalità di intervento previste dalla vigente Legislazione Regionale.
- che la nuova destinazione sia compatibile con la legislazione vigente nel campo dell'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, barriere architettoniche, ecc.).

La civilizzazione di fabbricati accessori realizzati in franchigia ai sensi del vigente PRG, costituisce aumento di Sul e quindi soggetto agli indici di edificabilità ed alle eventuali prescrizioni delle singole aree normative.

Art. 19 - Modifica di destinazione d'uso del suolo

Si ha modifica di destinazione d'uso del suolo nel momento in cui, con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (con eccezione dell'avvicendamento delle colture) lo stesso viene predisposto per attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione è connaturata al titolo abilitativo per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui agli artt. precedenti; negli altri casi la disciplina è istituita dagli artt. 48, 54, 55 della L.R. 56/77, nonché dell'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

Art. 20 - Sistemazione del suolo e del luogo

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

Negli interventi di carattere urbanistico e edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti (fatto salvo quanto fissato dal successivo art. 27 punto 4), così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale.

Art. 21 - Coltivazione di cave

L'eventuale apertura di cave, è disciplinata dalla L.R. 22/11/78 n°69 e successive integrazioni e modificazioni; gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposita concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77 e art. 55 della L.R. 56/77.

Il Comune potrà richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

Art. 22 - Recinzioni

si rimanda al Regolamento Edilizio.

Art. 23 - Muri di contenimento

si rimanda al Regolamento Edilizio.

CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.

Art. 24 - Norme generali

Il P.R.G. individua tutti gli ambiti o elementi territoriali meritevoli di una azione di salvaguardia, tutela e valorizzazione, con specifico riferimento a:

- sistema delle aree verdi
- sistema degli insediamenti storici urbani ed extraurbani.

La progettazione in ambiti vincolati ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ed ii., dovrà tenere conto della *D.G.R. n° 30-13616 del 22.03.2010 riguardante "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi"*.

Art. 25 - Sistema delle aree verdi

Al sistema delle aree verdi appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale, sia prettamente extraurbane sia marginali o interne al tessuto urbano, in cui la presenza delle componenti vegetali, ad ogni livello, è determinante per caratterizzarne la tipologia funzionale, e pertanto tali da essere oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azionamento urbanistico.

Al suo interno sono individuati i seguenti sottosistemi:

- agricolo (azionamento E)
- forestale boscato (azionamento F)
- di tutela naturalistica della Baraggia (azionamento G)
- urbane di rispetto paesaggistico (azionamento C3)
- extraurbane di ripristino paesaggistico (azionamento C4)
- dei parchi urbani (azionamento H)
- del verde ornamentale (non incluso in specifico azionamento ma soggetto alla normativa di cui al punto 1 dell'art. 27).

Art. 26 - Sistema degli insediamenti storici urbani ed extraurbani

Il PRG tutela gli insediamenti storici urbani ed extraurbani che rivestono carattere di Beni Culturali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e li sottopone alla disciplina particolareggiata di intervento di cui allo stesso articolo. Tali insediamenti sono così identificati e classificati negli elaborati cartografici di Piano:

- Insediamenti urbani di antica formazione (azionamento A1)
- Nuclei minori o unità edilizie di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (azionamento A2).

Nella cartografia di piano sono individuati gli immobili vincolati ai sensi del D.P.R. 22.10.1999 T.U. BENI VINCOLATI ed i beni culturali ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. Sono altresì tutelati, nel loro insieme, i nuclei e borghi rurali di antico impianto che, pur non rivestendo carattere di Bene Culturale, concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale; su di essi si interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 60 delle presenti norme (azionamento B3).

Ulteriori prescrizioni generali su Beni Culturali minori e sul patrimonio edilizio esistente di antica formazione sono contenute al punto 2 ed al punto 3 dell'art. 27.

Art. 27 - Tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente articolato, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti.

1) Aree a verde ornamentale

Le porzioni di territorio urbano, anche non segnalate in cartografia, caratterizzate da presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva e/o erbacea di interesse botanico e /o ricreazionale. In queste aree, ferme restando le possibilità di computarle ai fini dell'applicazione degli indici di zona, non è consentita l'edificazione, sono ammessi, previa autorizzazione, i seguenti interventi:

- a - straordinaria manutenzione della copertura vegetale, quali abbattimenti di alberi e rimozione degli arbusti;
- b - messa a dimora di elementi arbustive e/o arborei che dovranno appartenere alle specie autoctone o elencate in uno specifico articolo del regolamento edilizio;
- c - variazione della composizione paesaggistica dell'area;
- d - posa in opera di elementi di arredo urbano quali panchine, fontane gazebi, ecc.
- e - costruzione di serre fisse (struttura con intelaiatura in ferro e tamponamento in vetro, pianta quadrata o rettangolare, copertura a doppia falda se isolate, a falda unica se unite ad altri fabbricati o addossate a recinzioni in muratura) con i seguenti parametri:

Q max = 10% dell'area effettivamente destinata a verde ornamentale

H max = ml 2,20

si rimanda agli articoli dei singoli azzonamenti per gli altri parametri.

Le caratteristiche del progetto tecnico a corredo della richiesta di autorizzazione (quando necessario), saranno oggetto di apposito articolo del Regolamento Edilizio.

Sono soggette alle prescrizioni del presente articolo le aree attualmente non destinate a verde ornamentale, ma che per intervento successivo vengono a possedere le caratteristiche specifiche di dette aree, comprese le aree di pertinenza connesse a nuovi interventi edilizi o urbanistici.

2) Beni culturali minori

Tutti gli elementi di arredo urbano, quali fontane, pozzi, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in pietra, scalinate pedonali in pietra a ciottoli od a selciato, lavatoi pubblici, trattatoi binari delle strade, monumenti, cippi, lapidi e gli altri elementi similari esistenti nel territorio del Comune, anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G., sono da considerarsi beni culturali minori per i caratteri ed i valori storici, artistici, ambientali, e testimoniali che rivestono e come tali sono soggetti a salvaguardia e tutela. Sugli stessi sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e restauro di tipo conservativo.

3) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici e edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione dovranno essere recuperati e valorizzati, mediante interventi di restauro, i seguenti elementi costruttivi e decorativi:

- stipiti ed architravi datati od anche solo lavorati, presenti in aperture esterne;
- affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura di aperture esterne;
- volti e sottopassi stradali;
- tetti con manti di copertura in coppi;
- loggiati ad arco o architravati
- comignoli di antica e pregevole fattura;
- ogni altro elemento che possa costituire una testimonianza della tradizione costruttiva e decorativa locale;
- le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica;
- particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con particolare riferimento alla restituzione grafica dello stato opportunamente integrata da documentazione fotografica atta a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento, esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con il contesto ambientale di riferimento.

4) Interventi di nuova edificazione

Nella scelta delle soluzioni tecniche e formali, pur nel rispetto della libertà di espressione del progettista, dovrà essere curato il rapporto con il contesto paesistico in cui si localizza la nuova costruzione. In particolare gli interventi edilizi dovranno uniformarsi all'andamento naturale del terreno circostante evitando riporti di altezza tale da alterarne la morfologia, altri interventi sulle aree libere dovranno essere accompagnati da idonea relazione geotecnica che ne giustifichi la necessità ed indichi gli accorgimenti atti a limitarne l'impatto ambientale. I materiali ed i colori di finitura su prospetti e copertura degli edifici dovranno essere scelti in modo da armonizzarsi con i caratteri tipici del paesaggio e dell'ambiente circostante e preferibilmente fra quelli tradizionalmente in uso nella zona. Il ricorso alla messa a dimora di alberi, arbusti e siepi con funzioni di mascheramento ed integrazione ambientale, va previsto obbligatoriamente nel caso di costruzioni di particolare consistenza volumetrica.

5) Interventi sulle aree scoperte pertinentziali

Gli elaborati progettuali connessi ad interventi edilizi ed urbanistici o ad interventi diretti sulle aree scoperte, dovranno sempre precisare la destinazione d'uso di queste ultime ai fini di una corretta applicazione delle norme di cui al punto 1 del presente articolo.

CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO.

Art. 28 - Richiamo alle leggi vigenti

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G. Si richiama inoltre quanto previsto dal comma 13 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. circa l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

Art. 29 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Secondo le norme dettate dal seguente art. 54, gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere esclusivamente di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS, gli ampliamenti planimetrici ammessi devono essere realizzati sul lato del fabbricato opposto a quello stradale. Si richiamano inoltre tutti gli interventi ammessi dal D.L. n° 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 22, con la precisazione che lungo le strade statali e provinciali occorre presentare al comune, prima del rilascio del titolo abilitativo per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Art. 30 - Zona di rispetto dalla Ferrovia

Dal limite di entrambi i lati della massicciata ferroviaria viene individuata una fascia di rispetto della profondità di ml 30,00.

Gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente ad interventi di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS, ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.07.1980 n° 753.

Art. 31 - Zona di rispetto cimiteriale

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5° della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di tipo MO - MS - REA, oltretutto la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali con esclusione delle serre; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni connesse agli interventi previsti per le aree a verde ornamentale (punto 1 art. 27).

Il P.R.G. prevede, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77, le fasce di rispetto cimiteriale, tali fasce sono rappresentate cartograficamente con le riduzioni approvate nelle forme di Legge (secondo quanto previsto dalla circolare regionale n. 16/URE del 9 dicembre 1987 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori"), ulteriori riduzioni debitamente decretate saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al Piano Regolatore.

Art. 32 - Fascia di rispetto di elettrodotti.

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 e del D.P.C.M. 23.04.1992 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'Enel nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 33 - Fascia di rispetto dei gasdotti

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della titolo abilitativo.

Art. 34 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua sia demaniali che non, nei tratti non edificati, è prevista una fascia inedificabile con ampiezza minima, definita su ciascun fianco di 15 m, fatte salve ampiezze maggiori previste dallo studio geologico (classi 3a o 3a1) riportate nell'elaborato 3P (carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico). Per I tratti edificati si rimanda alle disposizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 (fascia minima di 10 m) ed a quanto previsto dalle classi 3b2, 3b3, 3b4 (vedi elaborato 3P - Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico). Si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.

Per le zone del territorio comunale ricadenti dentro i limiti delle fasce fluviali del Torrente cervo, così come definiti nel PSFF, vigono i disposti di cui al titolo II delle N. di A. del P.A.I.

Art. 35 - Zone di rispetto per impianti di depurazione

In applicazione della delibera 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi viene istituita una fascia di rispetto inedificabile di estensione non inferiore a ml 100,00.

Negli edifici pre-esistenti ricadenti entro tale fascia possono essere ammessi esclusivamente interventi di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS, è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, attrezzature sportive e ricreative, la coltivazione.

Art. 36 - Tutela dei corpi idrici superficiali delle sorgenti e dei pozzi

Ai sensi del D.L. n° 258 del 18.08.2000, attorno alle sorgenti, ai pozzi, ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di rispetto del raggio di ml 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate all'art. 26 del citato D.L. All'interno di tale fascia viene individuata un'area di tutela assoluta del raggio di ml 10,00.

Per il pozzo di via IV Novembre a seguito di specifico studio idrogeologico la fascia di rispetto, secondo quanto indicato nella normativa vigente (D.P.R. 236/88, L.R. 22/96, D.G.R. 26/04/95 n. 102-45194, D.L. n° 152/99), è così ridefinita:

- la zona di tutela assoluta deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opera di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio; nella stessa non possono essere autorizzate servitù che non siano direttamente connesse alla gestione del servizio di acquedotto;
- nelle zone di rispetto ristretta ed allargata (area di salvaguardia) sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 21, comma 5, lettera a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n) del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e ss.mm.ii.;
- all'interno dell'area di salvaguardia è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali, per quelle esistenti gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, senza che ciò comporti aumento del carico inquinante, ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà prevedere la presentazione di idonea relazione tecnica che attesti che le opere favoriscono la riduzione del potenziale carico inquinante;
- all'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati (NC) a qualsiasi uso destinati; gli interventi edilizi su fabbricati preesistenti, ad esclusione delle attività produttive ed artigianali sopra normate, potranno essere di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE di tipo A, S, D che non comportino aumento del carico inquinante e non determinino il ricavo di nuove unità abitative; ogni intervento eccedente la MO dovrà prevedere la presentazione di idonea relazione tecnica che attesti che le opere favoriscono la riduzione del potenziale carico inquinante;

- all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria, le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale territorialmente competente; per gli interventi ammessi le istanze dovranno essere corredate da idonea relazione tecnica con indicazione precisa delle modalità e delle tecniche di intervento ed allacciamento;
- all'interno della zona di rispetto allargata le attività agricole possono essere consentite purché siano praticate in conformità del codice di buona pratica agricola, approvato con il DM 19/4/99.
- si richiama infine quanto previsto della Determinazione della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche n. 158 del 28/02/2000, è comunque fatto salvo il rispetto di ulteriori normative regionali nel momento in cui venissero emesse.

Delimitazione e normativa assumeranno efficacia dal momento dell'approvazione dei competenti organi regionali.

Art. 37 - Vincolo idrogeologico

Alla materia relativa al vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel R.D. 30.12.1923 n°3267 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché nella L.R. 09.08.1989 n° 45.

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico gli Enti e i privati che intendono realizzare le opere indicate dal R.D. n°3267/1923 e dalla L.R. 45/89, nel rispetto delle previsioni del P.R.G. e degli altri eventuali strumenti urbanistici vigenti, dovranno ottenere la prescritta autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale. Sono esclusi gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 2 della L.R. 45/89 (deleghe ai Comuni) e quelli di cui all'art. 11 della stessa L.R.

Art. 38 - Aree assoggettate alla disciplina del D.Lgs. n° 490/99

Le fasce, per una profondità di ml 150,00 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. n° 490/99.

Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato all'autorizzazione del Servizio Beni Ambientali della Regione Piemonte, con eccezione dei casi previsti dagli artt. 11-12-13 della L.R. n° 20/89.

Art. 39 - Ritrovamento di opere o resti di valore storico o artistico o di materiale di interesse archeologico

Chiunque nel corso di interventi di qualsiasi tipo su edifici o durante lavori di scavo o di lavorazioni agricole porti alla luce tracce, elementi, opere, manufatti ecc... che possano rivestire interesse artistico, storico, archeologico, è tenuto a sospendere i lavori e darne immediata comunicazione al Sindaco, il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza.

I lavori potranno riprendere solo dopo il sopralluogo ed il rilascio di nullaosta da parte della Soprintendenza, che dovrà comunque esprimersi entro 30 giorni dalla segnalazione.

CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA

Art. 40 - Natura dei vincoli

La carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica rappresenta l'elaborato di sintesi degli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico ed idrologico emersi nelle fasi d'indagine.

La zonazione del territorio comunale è stata effettuata, conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 " - L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

In base a quanto previsto dalla circolare sono state pertanto individuate tre classi di idoneità d'uso. La classe 3 è ulteriormente suddivisa in sottoclassi che indicano contesti di urbanizzazione differenti o diverso grado di pericolosità.

Di seguito si riportano le tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, le relative condizioni di pericolosità geomorfologica e le prescrizioni relative all'edificabilità.

Art. 41 - Classe 1

Territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ambito geomorfologico

Fanno parte della classe 1 le aree pianeggianti o moderatamente acclivi, caratterizzate da buone condizioni di stabilità, non soggette a dinamica idrica, con terreni contraddistinti da buoni requisiti geotecnici.

Prescrizioni

L'edificazione è in genere attuabile con normali tecniche costruttive. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. - 11/03/88. L'appartenenza alla Classe I non esime comunque il progettista da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, adottando le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

Art. 42 - Classe 2

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Ambito geomorfologico

Zone collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone. Aree di fondovalle non interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua ma localmente soggette a ristagni idrici dovuti a difficoltà di deflusso delle acque meteoriche. Settori con falda idrica subaffiorante.

Interventi ammessi

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi, fatte salve le zone prospicienti a rotture di pendenza o gli orli di scarpata, ove la realizzazione di tagli del pendio o alterazioni nel deflusso delle acque meteoriche possono determinare situazioni di instabilità locale. La presenza della falda freatica può condizionare la realizzazione dei piani interrati.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine.

Prescrizioni

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti, sono subordinati all'esecuzione e di indagini geologiche e geotecniche contenute all'interno di apposita relazione geologica e geotecnica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti;
- verifica dell'assenza di interferenze con la falda freatica;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Art. 43 – Classe 3

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

In riferimento a quanto previsto dalla Circ. 7/LAP, la Classe 3 prevede una suddivisione in sottoclassi, derivanti dall'assenza (3a) o dalla presenza (3b) di aree urbanizzate. Un'ulteriore ripartizione all'interno delle sottoclassi 3a e 3b sta ad indicare il diverso grado di pericolosità.

Classe 3a

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

Ambito geomorfologico

Nella classe **3a** rientrano ampi settori collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli: si tratta nella maggior parte dei casi di versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto, sono caratterizzati da acclività elevata (>25°) e/o morfologia articolata. Rientrano inoltre le aree di fondovalle caratterizzate da grado di pericolosità elevata per fenomeni di dinamica idrica dei corsi d'acqua.

Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni a destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti, riconducibili in genere ad abitazioni isolate, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico, finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, recupero di preesistenti volumetrie, modesti ampliamenti e realizzazione di nuovi locali, purché ciò non comporti l'aumento del numero di unità abitative. La possibilità di realizzare autorimesse e

costruzioni per ricovero attrezzi è vincolata ad una valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area, mediante adeguate indagini da svolgere attenendosi rigorosamente alle prescrizioni sotto riportate.

Ad esclusione delle aree potenzialmente soggette a dinamica idrica (aree Eba della Carta geomorfologia e dei dissesti), è ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- verifica di stabilità dei versanti;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Sottoclasse 3a1

Ambito geomorfologico

Comprende aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti e/o all'azione diretta dei corsi d'acqua.

Rientrano le aree interessate da frane non stabilizzate, pendii con precarie condizioni di stabilità, versanti molto acclivi, testate di impluvi ove possono verificarsi deflussi idrici concentrati con fenomeni erosivi.

Rientrano le aree di fondovalle caratterizzate da grado di pericolosità molto elevato per fenomeni di dinamica idrica dei corsi d'acqua.

Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti nuovi insediamenti edilizi.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

E' permessa la realizzazione di interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono ammissibili le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edilizi comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- verifica di stabilità dei versanti;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con le falde idriche;
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Classe 3b

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

Nella classe rientrano essenzialmente alcune zone dell'area industriale di Lessona poste sul fondovalle del torrente Strona, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica.

La classe 3b è stata suddivisa in 3 sottoclassi, in relazione alla pericolosità rilevata.

Classe 3b2

A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

Ambito geomorfologico

Nella classe 3b2 rientrano alcune aree di fondovalle, in località Fabbriche, prossime al torrente Strona, in parte potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione. In queste aree la realizzazione di adeguate opere di difesa può minimizzare il grado di pericolosità.

Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, piste di sci e impianti di risalita, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Allo stato finale, dopo la realizzazione delle opere di difesa, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

In ogni caso non è ammessa la realizzazione di locali interrati e per gli esistenti è da prevedersi l'esclusivo uso accessorio.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di

indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area e quindi all'effettiva fattibilità delle opere, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche
- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Classe 3b3

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Ambito geomorfologico

Rientrano alcune aree di fondovalle caratterizzate da grado di pericolosità elevato per fenomeni di dinamica idrica del torrente Strona. La realizzazione di opere di difesa può minimizzare o ridurre il grado di pericolosità e rischio di queste aree.

Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

In ottemperanza alle norme del PAI (Art. 9. Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico - Titolo IV – Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato) sono ammessi:

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, modesti ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.; detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.
- La ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti,, l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.
- Sono consentiti inoltre interventi mirati alla messa in sicurezza dei siti e alla mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di strade d'accesso.

Allo stato finale, dopo la realizzazione di adeguate opere di riassetto e sistemazione idraulica, sarà ammesso un aumento del carico antropico, con possibilità di cambio di destinazione d'uso, limitatamente agli edifici esistenti.

In ogni caso non è ammessa la realizzazione di locali interrati e per gli esistenti è da prevedersi l'esclusivo uso accessorio.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica

puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici. Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- verifica di stabilità dei versanti;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche;
- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Classe 3b4

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Ambito geomorfologico

Ricadono in questa classe alcuni settori edificati di fondovalle caratterizzati da grado di pericolosità molto elevato per fenomeni di dinamica idrica del torrente Strona.

Interventi ammessi

Sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo degli edifici, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
- Il recupero e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.
- Sono consentiti inoltre interventi mirati alla messa in sicurezza dei siti e alla mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di strade d'accesso.

In ogni caso non è ammessa la realizzazione di locali interrati e per gli esistenti è da prevedersi l'esclusivo uso accessorio.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edilizi comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con le falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Art. 44. – Prescrizioni generali per tutte le classi

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- l'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, deve essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che devono essere adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, deve essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere garantita per quanto possibile la percorribilità veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste vadano ad interferire con il deflusso idrico. E' comunque vietata la realizzazione di recinzioni con muri o cordoli di qualsiasi altezza e dimensione per una fascia di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua. ;
- tutti gli interventi edificatori da realizzare in prossimità dei corsi d'acqua non dovranno incidere negativamente sul deflusso idrico e dovranno comunque essere orientati ad un miglioramento delle condizioni idrauliche;
- l'effetto delle impermeabilizzazioni dovrà essere sempre valutato indipendentemente dalle classi di pericolosità della zona, ciò al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle acque;
- per le opere di maggiore impatto (complessi industriali, ampi scavi, cave, discariche, ecc) è necessaria in fase progettuale una verifica dei potenziali impatti delle opere previste con il regime delle acque sotterranee, realizzando eventuali accorgimenti per la loro riduzione;
- *le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate con attraversamenti di larghezza tale che la sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;*
- *i disposti del R.D. 25.07.1904 devono considerarsi validi anche per i tratti tombinati;*
- *in caso di intervento, ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.A.I., i tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.*

Si raccomanda la scrupolosa osservanza del **D.M. 11.3.88** "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". Si ricorda infatti che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio delle Repubblica".

Si evidenzia che inoltre che per i corsi d'acqua pubblici e le acque demaniali, occorre fare riferimento al **Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523**, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare edifici e movimenti di terreno per una fascia dell'ampiezza di 10 m dalle sponde.

Attività estrattiva (cave)

La compatibilità delle attività estrattive è strettamente vincolata alla situazione geologica locale; pertanto gli interventi di scavo e di recupero delle aree oggetto di coltivazione devono essere attuati in modo da non determinare situazioni peggiorative dell'assetto geomorfologico, idraulico ed idrogeologico. Inoltre il recupero deve prevedere un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale delle superfici cavate. L'attività estrattiva è normata dalla L.R. 22/11/78 n.69 e dalla L.R. 4/9/1979 n. 57.

CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 45 - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 38-39-40 L.R. 56/77;
- b) Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- c) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- d) Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- e) Piano di Recupero (P. di R.) di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77;
- f) Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della 865/71.

I piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la concessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo, può essere sostituita, esclusa la quota per parcheggi pubblici e a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure la sua monetizzazione.

Tale sostituzione è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente entro il perimetro del piano esecutivo, con l'avvertenza che per esse l'indicazione grafica è prescrittiva quando richiamata nelle prescrizioni particolari dei singoli azionamenti; negli altri casi il piano esecutivo potrà proporre forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standards di legge ed entro il perimetro del piano stesso.

Art. 46 - Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Art. 47 - Concessioni o autorizzazioni già rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G.

Gli atti sindacali per opere di urbanizzazione o edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.R.G., conservano la loro validità purché i lavori autorizzati abbiano inizio e siano conclusi entro i termini previsti dagli atti medesimi, salvo proroghe concesse dall'A.C. nei casi previsti dalle vigenti leggi e nel rispetto delle modalità di rito.

Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nel P.R.G.

Art. 48 - Edifici preesistenti e norme di zona

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. dovranno essere adeguati a tutte le nuove indicazioni e prescrizioni allorquando vengano sottoposti ad interventi che non rientrino nelle seguenti tipologie e sempre fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle specifiche norme di zona o nella disciplina particolareggiata per le zone A: MO-MS-RC1-RC2-REA-opere interne come definite all'art. 26 L.47/1985.

Sono considerati conformi gli edifici che per destinazione d'uso, volume, superficie, distanze, altezza e dotazione di parcheggi e opere di U1 e U2, rientrano nelle prescrizioni previste dal presente articolato normativo per la zona urbanistica in cui ricadono.

Nel caso di edifici ricadenti all'interno di comparti assoggettati a Piano Particolareggiato, in attesa della formazione dello stesso potranno essere consentite esclusivamente opere interne e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 49 - Stralciato

Art. 50 - Destinazioni d'uso

In conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati del P.R.G. le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate (le destinazioni e le sigle sottorportate fanno riferimento alle categorie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano):

a) FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo A.1/A.9

a.2 autorimesse C.6

b) FUNZIONI TERZIARIE**b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**

istituti di credito, cambio, assicurazione D.5

b.2 funzioni commerciali:

negozi, botteghe, pubblici esercizi, mostre C.1

laboratori per arti e mestieri, comprese attività
produttive manifatturiere solo se laboratoriali C.3

magazzini e depositi C.2

fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali D.8

b.3 funzioni di servizio:

uffici e studi privati A.10

collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili B.1

case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico B.2

uffici pubblici B.4

scuole e laboratori scientifici B.5

biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie B.6

attività sportive di enti operanti senza fini di lucro C.4

teatri, cinema, sale concerti e spettacoli D.3

case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico D.4

attività sportive di enti operanti con fine di lucro D.6

attività di culto E.7

impianti sportivi a raso G.1

impianti sportivi per la balneazione G.2

parchi e giardini pubblici G.4

c) FUNZIONE PRODUTTIVA**c.1 attività produttive di tipo manifatturiero (escluse quelle di tipo b.2):**

opifici D.1

fabbricati per speciali esigenze industriali D.7

depositi a cielo aperto G.8

d) FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**d.1 funzioni ricettive fisse:**

alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili D.2

d.2 funzioni ricettive temporanee:

campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili G.3

e) FUNZIONE AGRICOLE

e.1 casa di abitazione F.1

annessi rustici F.2

annessi zootecnici F.3

e.2 altre funzioni: attività agrituristiche F.6

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nel precedente elenco si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine.

CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO

Art. 51 - Azzonamento del territorio comunale

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in azzonamenti, dettando per ciascuno di essi precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

Aree pubbliche o di uso pubblico (S.P.)

parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono soggette alla normativa di cui agli artt. 52/54.

Azzonamento tipo A

agglomerati urbani o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale; compresi i relativi dintorni significativi che concorrono a determinare il valore di insieme. Si suddividono in:

- Insediamenti urbani di antica formazione (A1 - art. 56)
- Nuclei minori o unità edilizie di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (A2 - art. 57).

Azzonamento tipo B

parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. Si suddividono in:

- Aree edificate (B1 - art. 58);
- Aree di completamento (B2 - art. 59);
- Aree edificate di vecchio impianto (B3 - art. 60)
(agglomerati e nuclei di vecchio impianto non inclusi nell'azzonamento di tipo A).

Azzonamento tipo C

parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. Si suddividono in:

- Aree di recente di edificazione (C1 - art. 61)
(in base a strumento esecutivo già convenzionato);
- Aree di nuova edificazione (C2 - art. 62)
- Aree urbane di rispetto paesaggistico (C3 - art. 63)
- Aree extraurbane di ripristino paesaggistico (C4 - art. 63bis)

Azzonamento tipo D

parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale-industriale, commerciale, direzionale, terziaria di servizio e turistica. Si suddividono in:

- Aree con impianti produttivi che si confermano (D1 - art. 64);
- Aree di riordino produttivo da attrezzare (D2 - art. 65);
- Aree per nuovi impianti produttivi (D3 - art. 66);
- Aree per insediamenti commerciali (D4 - art. 67);
- Aree per servizi di interesse generale (D5 - art. 68);
- Aree per impianti ricreativi di interesse generale (D6 - art. 69);
- Aree per attrezzature di interesse comune (D7 - art. 70);
- Aree per insediamenti ricettivi (D8 - art. 71).

Azzonamento tipo E - Aree agricole

parti del territorio finalizzate alle esigenze della produzione agricola, sono suddivise in sottozone (E1-E2-E3-E4-E5) come definite e normate dall'art. 75.

Azzonamento tipo F - Aree boscate

parti del territorio caratterizzate dalla presenza di vegetazione forestale naturale o di impianto artificiale, od anche dalla temporanea mancanza della copertura arborea per eventi naturali od antropici, funzionale alla difesa idrogeologica ed alla tutela ambientale oltre che alla produzione legnosa. Sono soggette alla normativa di cui all'art. 74.

Azzonamento tipo G - Area della Baraggia

area di tutela naturalistica della Baraggia, finalizzata alla conservazione dell'ambiente naturale, alla ricerca scientifica ed a una fruizione ecoturistica-ricreativa. E' soggetta alla normativa di cui all'art. 76.

Azzonamento tipo H - Aree a parco urbano

parti del territorio con caratteristiche di parco di valore botanico e/o ambientale-paesaggistico e/o ricreazionale. Sono soggette alla normativa di cui all'art. 72.

CAPO I - USI PUBBLICI

Art. 52 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale (SP)

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzate dall'Ente Pubblico o dietro approvazione del Comune, da privati enti ed associazioni di interesse pubblico, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie del P.R.G., mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contempra le modalità di realizzazione delle opere e la loro eventuale cessione al Comune stesso. Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali (art. 21 punto 1 L.R. 57/77)

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 1/2 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 12,50 (salvo l'installazione di impianti tecnologici), la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml. 5,00, la visuale libera pari ad un minimo di ml 10,00;
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, ad esse si applicano i parametri previsti dall'art. 69 (Aree per impianti ricreativi di interesse generale);
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti-macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

b) per gli insediamenti produttivi (punto 2)

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto, per gli interventi su lotti liberi in aree di cui alla lettera b) art. 26 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii. la dotazione è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria interessata;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di interventi, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici di cui ai punti precedenti, potranno essere reperite, con esclusione dei comparti da assoggettare a S.U.E, nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG, purché questi non si trovino ad una distanza maggiore di ml 100 e siano destinati a standards produttivi, la quota destinata a parcheggio pubblico (con caratteristiche tali da garantire accessibilità ed effettiva sosta degli automezzi) dovrà comunque essere localizzata in aree direttamente confinanti con l'area oggetto di intervento;

- nel caso di insediamenti esistenti che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree, o nel caso che il Comune, a suo giudizio, non ritenesse di acquisire dette aree, esse potranno essere oggetto di monetizzazione, nell'ambito di apposita convenzione o di altro idoneo provvedimento amministrativo, a condizione che siano comunque garantite idonee dotazioni di parcheggio privato interno;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali si rimanda alle possibilità previste dall'art. 45.

c) per gli insediamenti di tipo commerciale e direzionale (punto 3) - sono fatte salve le possibilità di monetizzazione previste dalla NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti, esse potranno essere reperite, con esclusione dei comparti da assoggettare a S.U.E., anche in spazi adiacenti all'area di intervento o nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG, purché questi non si trovino ad una distanza maggiore di ml 100, la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 - 2° comma della L.R. 56/77) dovrà comunque essere localizzata in spazi direttamente confinanti con l'area oggetto di intervento;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- per quanto concerne le aree per servizi o impianti ricreativi di interesse generale (D5-D6-G3) la dotazione non dovrà in ogni caso essere inferiore al 20% della ST;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77;
- per attività esistenti (ubicate in azzonamenti del tipo A1-A2-B1-B3) nel caso di impossibilità di reperimento da parte dei privati delle aree da cedere al Comune oppure nei casi in cui il Comune, a suo giudizio, non ritenesse di acquisire dette aree, esse potranno essere oggetto di monetizzazione, nell'ambito di apposita convenzione o di altro idoneo provvedimento amministrativo;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali si rimanda alle possibilità previste dall'art. 45.

Art. 53 - Aree per impianti urbani

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, infrastrutture connesse alla realizzazioni di impianti di distribuzione idrica, rete fognaria, approvvigionamento di energia elettrica, quando eseguiti da enti pubblici.

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azionamenti e dei vincoli di tutela ambientale, legale e geologica presenti sul territorio (Capo D, E, F, L, M, N delle presenti norme) nonché delle normative di legge del settore vigenti al momento dell'intervento.

Per quanto concerne i cimiteri per animali di affezione di cui alla L.R. n. 39 del 07.04.2000, si rimanda al relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 22.05.2001, n. 5/R) con le seguenti integrazioni:

- sono ammissibili esclusivamente nell'ambito delle zone agricole, con esclusione delle aree E1;
- la fascia di rispetto prevista dal Regolamento (50 ml) può interessare terreni agricoli di altra proprietà solo previo assenso della proprietà stessa.

Art. 54 - Aree per la viabilità

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione dettata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n° 285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n° 147. Le tipologie previste sono le seguenti:

STRADA A - Autostrade
 STRADA B - Strade extraurbane principali
 STRADA C - Strade extraurbane secondarie
 STRADA D - Strade urbane di scorrimento
 STRADA E - Strade urbane di quartiere
 STRADA F - Strade locali

Le strade classificate nelle tipologie A - B - C - D - vengono normate per quanto concerne le distanze e gli arretramenti dal D.P.R. n° 147 del 6.04.1993, al quale si rimanda per le specifiche proprie di ogni tipo. Le presenti norme definiscono, per le strade di tipo C-E-F nonché per le strade rurali "R", gli arretramenti e gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, che vengono riportati nella tabella allegata al presente articolo.

Fatta eccezione per la strada Statale n° 230 Biella-Laghi rientrante nella categoria C e per il prolungamento della Superstrada per Gattinara rientrante nella categoria B, tutte le strade di distribuzione interne al territorio comunale s'intendono appartenenti alla classificazione di strada F con la sola eccezione per le strade d'uso rurale R (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati), nei tratti esterni al territorio urbano e agli insediamenti di tipo extragricolo previsti nel territorio extraurbano.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi rettifiche purché contenute all'interno delle relative fasce di rispetto individuate dal piano in sede di progetto esecutivo, senza che tali variazioni comportino variante di piano.

Le aree individuate dal progetto di Piano Regolatore, destinate a nuovi tracciati stradali, e non utilizzate a tal fine in sede esecutiva, a seguito di lievi varianti, potranno non essere acquisite dall'Ente attuatore; la destinazione d'uso, al di fuori dei centri individuati dal P.R.G., sarà agricola e la loro attuazione sarà conforme alle norme proprie di tale area.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 22 precedente dovranno essere disposte a verde, a cura del proprietario frontista; l'impiego è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

TABELLA CLASSIFICAZIONE STRADE E ARRETRAMENTI DAL CONFINE STRADALE

CLASSIFICAZIONE STRADE	AZZONAMENTI									
	A1-A2		B1-B3-D1		B2-C2-C3		da D2 a D8 E-F-G3-G4 H		E-F-G1-G2-H FUORI CENTRO ABITATO	
	E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
STRADE TIPO E	-	-	4,50	2,00	7,50	2,00	8,00	2,00	-	-
STRADE TIPO F	-	-	4,50	1,50	6,00	1,50	7,00	1,50	20,00	2,00
STRADE TIPO R	-	-	4,50	1,00	6,00	1,00	7,00	1,00	10,00	1,50
	CENTRO ABITATO					FUORI CENTRO ABITATO				
	A1- A2		B-C-D-E-F-H		B-C-D-H G3-G4		E-F G1-G2			
	E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.		
STRADE TIPO C	-	-	8,00	2,00	10,00	3,00	30,00	3,00		

legenda: E. = EDIFICAZIONE R. = RECINZIONE

Negli azzonamenti di tipo B gli arretramenti per gli interventi del tipo REB-DR-S-A-RU, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari agli esistenti allineamenti, o riallineati sui fili prevalenti nel contesto urbano di riferimento nei seguenti casi:

- a) allineamento esistente con arretramento maggiore di quelli di riferimento;
- b) allineamento esistente motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

Le strade private a servizio o comprese in strumenti urbanistici esecutivi devono avere larghezza minima della sede stradale pari a ml 5,00.

Gli arretramenti delle recinzioni su strade private sono equiparati a quelli previsti per le strade di tipo R.

Per le recinzioni sono ammissibili arretramenti inferiori a quelli previsti in tabella quando questi costituiscano tratto minoritario tra esistenti recinzioni, a cui si dovranno allineare, salvo che costituiscano motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve e incroci. E' inoltre ammissibile l'allineamento sul filo esterno dei marciapiedi

CAPO L - IL TERRITORIO URBANO

Art. 55 - Generalità

E' definito territorio urbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di tipo A, B, C, D e H, come definiti al precedente art. 51 ed individuati nella cartografia di Piano relativa al territorio urbanizzato (Tavola 4P).

In base alla suddivisione in sottozone di cui allo stesso articolo, il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, che vengono dettagliatamente descritte negli articoli seguenti.

Le destinazioni d'uso ammesse vengono riportate per raggruppamenti e con la sigla di riferimento all'elenco di cui all'art. 50; viene anche indicata la quantità massima o minima di Sa attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Nell'esecuzione degli interventi ammessi, con riferimento all'elenco dell'art. 6, sono sempre da rispettare le indicazioni contenute nei punti 1-2-3-4-5 dell'art. 27.

Art. 56 - Insediamenti urbani di antica formazione (A1)

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti urbani di antica formazione (tav. 4P), e all'interno di essa (tav. 5P), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a.9

a.2 autorimesse: C.6

FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-E.7-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni previste dalla tavola 5P - NCa sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, unitamente all'istanza dovrà essere presentata, oltre ai disegni di progetto, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare, nonché un rilievo quotato, sia delle piante sia delle facciate, completato da una documentazione fotografica, comprensiva dell'ambiente circostante e dei manufatti posti in prossimità dell'edificio interessato dall'intervento.

In tutti gli interventi edilizi ammessi è fatto specifico obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe od affini a quelle della tradizione locale; sono infine da rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 27 relative al patrimonio edilizio esistente di antica formazione, nonché i disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, salvo nei casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere ammessi nuovi allineamenti.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati) quando cartograficamente inseriti tra gli edifici per cui è ammesso l'intervento di tipo REB; si rimanda all'art. 10 per quanto attiene specifiche modalità di applicazione.

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi connessi ad interventi del tipo DR-A-S (da concedere per una sola volta) non potranno essere superiori al 20% del volume esistente, con un massimo di 200 mc per unità immobiliare, fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento (anche derivanti da interventi di tipo DR), quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica (tav. P5); per gli interventi di ampliamento planimetrico non deve comunque essere superato l'indice di densità fondiaria pari a 3,00 mc/mq.

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Prescrizioni particolari

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, con recinzioni del tipo in con cordolo in cls e barriera in ferro, le recinzioni ammesse sono costituite da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di ml. 1,80 e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

Comparto A1.1

Comparto soggetto a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

It = volumetria esistente dei fabbricati per cui è ammesso l'intervento di tipo DR + mc 660

Sm= come da comparto indicato in cartografia

Q max = 50%

H max = ml 9,00

Dc min = ml 5,00 - nulla previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti

Df min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona D

VI min = ml 10,00

La convenzione dovrà prevedere:

- la demolizione (senza ricostruzione) del fabbricato di proprietà comunale
- la realizzazione sul sedime di detto fabbricato (compresa l'area di pertinenza) di un parcheggio di uso pubblico (non scomputabile dagli OO.UU.), secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale in relazione alla sicurezza dell'edificio contiguo, alla finitura del relativo prospetto ed alla sistemazione complessiva dell'area;
- la realizzazione di un'area verde a filtro acustico verso l'insediamento produttivo contiguo;
- la completa sistemazione dell'accesso veicolare (già ora utilizzato) dalla via IV Novembre.

Gli elaborati progettuali dovranno avere uno sviluppo tale da consentire la valutazione preventiva, da parte della C.I.E., del grado di inserimento ambientale dell'intervento (per forma, tipologia, uso dei materiali), in rapporto al contesto esistente.

Standard urbanistici: 25mq/ab - monetizzabili per la quota non realizzata.

Parcheggio privato secondo le vigenti normative.

Art. 57 - Nuclei minori o unità edilizie di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (A2)

Le planimetrie del P.R.G. (tav. P4) individuano i nuclei minori le unità edilizie di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, compresi i relativi dintorni significativi.

Destinazione prevalente

RESIDENZIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

Per i nuclei extraurbani:

FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 A.9

a.2 autorimesse: C.6

FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-E.7-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

FUNZIONI AGRICOLE

e.1 casa di abitazione: F.1

e.4 altre funzioni: F.6

Per le unità edilizie:

quelle dell'azonamento in cui sono incluse

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - *A - *S - *NCa

* A (ampliamento) è ammesso, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera (VI = ml. 10,00);
- b) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia privo di servizi e/o di collegamenti verticali funzionali (accertata l'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili), si ammette l'ampliamento trasversale entro il limite di mq. 25 di superficie coperta purchè riguardante i prospetti meno significativi;
- c) nel caso di edificio isolato, se ne ammette l'ampliamento planimetrico nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera (VI= ml. 10,00).

* S (sopraelevazione) è ammessa, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- c) nel caso di edifici isolati, si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

* NCa sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, unitamente all'istanza dovrà essere presentata, oltre ai disegni di progetto, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare, nonché un rilievo quotato, sia delle piante sia delle facciate, completato da una documentazione fotografica, comprensiva dell'ambiente circostante e dei manufatti posti nella immediata prossimità dell'edificio interessato dall'intervento.

In tutti gli interventi edilizi ammessi è fatto specifico obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe od affini a quelle della tradizione locale; sono infine da rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 27 relative al patrimonio edilizio esistente di antica formazione, nonché i disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, salvo nei casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere ammessi nuovi allineamenti.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati) tramite l'intervento di tipo REB; si rimanda all'art. 10 per quanto attiene specifiche modalità di applicazione.

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi connessi ad interventi del tipo DR-A-S (da concedere per una sola volta) non potranno essere superiori al 20% del volume esistente, con un massimo di 200 mc per unità immobiliare.

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Prescrizioni particolari

Gli interventi di demolizione con ricostruzione di tipo 2, sono possibili soltanto se preceduti dalla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) e non riguardino edifici per cui siano previsti solamente interventi di tipo RC1 e RC2.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.

Art. 58 - Aree edificate (B1)**Destinazione prevalente:**

RESIDENZIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9

a.2 autorimesse: C.6

FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente; per gli interventi del tipo DR-A-S è ammesso un eventuale incremento volumetrico (da concedere per una sola volta) pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 300 mc, fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano f.t. e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 1,50 mc/mq

Sm = unità immobiliare o particella catastale

Q max = 50%

H max = ml 10,50 o pari all'esistente

Dc min = ml 5,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

Df min = ml 10,00 o preesistente

ml 6,00 minimo nei casi di demolizione e ricostruzione

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona D

VI min = ml 10,00 o preesistente

Gli interventi di tipo A e S, se finalizzati alla creazione di nuove unità immobiliari autonome rispetto al fabbricato esistente, sono ammissibili esclusivamente nel caso di sdoppiamento del nucleo familiare originario o di nuovo nucleo legato da primo grado di parentela.

Per gli immobili realizzati nel corso del vigente PRG e riazionati in aree B1 la percentuale di incremento volumetrico ammessa, nel rispetto dei parametri di cui sopra, è limitata al 20%.

Prescrizioni particolari

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi in assenza di uno strumento urbanistico esecutivo se riferiti a fabbricati esistenti con volumetria non superiore a mc 1200.

Per le aree contraddistinte dalla sigla B1.1 e B1.2 la possibilità di incremento prevista dai parametri viene ammessa per la realizzazione di un fabbricato autonomo.

Per l'immobile contraddistinto dalla sigla B1.4 (foglio 14 particella 25) la possibilità di ampliamento (nell'ambito delle aree di proprietà comprese nell'azionamento B1) è pari a mc 300 nel rispetto degli altri parametri.

Comparto B1.3

Comparto comprendente una porzione azzonata a parco privato (cui si rimanda le prescrizioni specifiche). E' ammessa la demolizione con ricostruzione dei fabbricati esistenti nell'ambito della porzione azzonata in B1.

Destinazioni d'uso ammesse

Quelle indicate nel presente articolo.

Tipi di intervento

MO-MS-REA-REB-DR

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto per MO-MS-REA-REB

S.U.E. per DR

Parametri

E' prevista, nel caso di demolizione con ricostruzione, una cubatura massima di 1.800 mc, nel rispetto dei seguenti parametri:

Q : rapporto di copertura massimo	= 15%
H : altezza massima	= 7,50 (*)
VI : visuale libera minima	= 10,00 ml.
Dc : distanza minima dai confini	= 5,00 ml.
Df : distanza minima fra i fabbricati	= 10,00 ml o in aderenza a pareti cieche

(*) La parte eventualmente in adiacenza o contigua all'edificio esistente nell'azzonamento A1 potrà, su questo lato, essere soggetta a prescrizioni più restrittive per le altezze

Parcheggio privato = 1 mq/10mc

Standard di uso pubblico = è dovuta tramite monetizzazione una quota pari a 25 mq/abitante insediabile.

Prescrizioni particolari

Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con l'obiettivo di mantenere e migliorare la coerenza paesaggistica dell'area. I progetti dovranno essere corredati da elaborati grafici e fotografici estesi ad un intorno tale da consentire la valutazione preventiva (anche attraverso simulazioni fotografiche e/o tridimensionali) del grado di inserimento nel paesaggio in relazione al contiguo insediamento di antica formazione ed alla porzione azzonata come parco urbano. Il progetto dovrà quindi affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento dei nuovi volumi in rapporto alle architetture preesistenti ed alla morfologia del terreno, con minimi interventi di movimento terra.

Dovrà inoltre essere stipulato un atto di impegno unilaterale per il mantenimento e la tutela dell'area a parco urbano inclusa nel comparto.

E' necessaria un'adeguata organizzazione degli accessi (sicurezza stradale e barriere architettoniche), potranno inoltre essere prescritti interventi di sistemazione e completamento anche sulla viabilità comunale a servizio dell'insediamento.

Degli elaborati di progetto dovrà essere parte integrante la relazione di un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel rispettivo Albo Professionale, illustrante la compatibilità di eventuali interventi di piantumazione delle aree libere (in B1) in rapporto alle caratteristiche del contiguo parco urbano.

Art. 59 - Aree di completamento (B2)**Destinazione prevalente:**

RESIDENZIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 70% = FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9

a.2 autorimesse: C.6

MASSIMO 30% = FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Parametri

IF max = 0,60 mc/mq

Sm = mq 500

Q max = 50%

H max = ml 7,50

Dc min = ml 5,00 - nulla previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti

Df min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona D

VI min = ml 10,00

Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione

5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare nell'ambito dei lotti individuati (Ci). Per detti interventi la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato.

Prescrizioni particolari

Per l'area contraddistinta dalla sigla B2.1 la progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- salvaguardia della alberature esistenti;
- non edificabilità della porzione di area inclusa in classe 2.

Art. 60 - Aree edificate di vecchio impianto (B3)**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE**Funzioni ammesse (art. 50)**

FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9

a.2 autorimesse: C.6

FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

FUNZIONI AGRICOLE

e.1 abitazioni rurali: F.1

e.4 altre funzioni: F.6

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NCa sono ammesse di norma se interrate oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, unitamente all'istanza dovrà essere presentata, oltre ai disegni di progetto, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare, nonché un rilievo quotato, sia delle piante sia delle facciate, completato da una documentazione fotografica, comprensiva dell'ambiente circostante e dei manufatti posti nell'immediata prossimità dell'edificio interessato dall'intervento.

In tutti gli interventi edilizi ammessi è fatto specifico obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe od affini a quelle della tradizione locale; sono infine da rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 27 relative al patrimonio edilizio esistente di antica formazione, nonché i disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, salvo nei casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere ammessi nuovi allineamenti.

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente; per gli interventi del tipo DR-A-S-RU è ammesso un eventuale incremento volumetrico (da concedere per una sola volta) pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 300 mc, fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano f.t. e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 2,50 mc/mq

Sm = unità immobiliare o particella catastale

Q max = 60%

H max = ml 10,50 o pari all'esistente

Dc min = ml 3,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

Df min = ml 6,00 o preesistente

DL min = ml 3,00 dai limiti di zona D

VI min = ml 10,00 o preesistente

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Prescrizioni particolari

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi in assenza di uno strumento urbanistico esecutivo se riferiti a fabbricati esistenti con volumetria non superiore a mc 700.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.

Nell'ambito di Cascina Chignalungo (elaborato 4P-2) è ammesso un intervento di ampliamento planimetrico in aderenza a esistenti fabbricati accessori (per una cubatura massima di mc 500, nel rispetto degli altri parametri previsti), per il ricavo di un'unità autonoma.

Art. 61 - Aree di recente edificazione (C1)**Destinazione prevalente**

RESIDENZIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 70% = FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9

a.2 autorimesse: C.6

MASSIMO 30% = FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

Interventi ammessi

Come da S.U.E. approvato

Modalità

Strumento urbanistico esecutivo approvato

Parametri

Come da S.U.E. approvato

Prescrizioni particolari

Successivamente al rilascio del certificato di abitabilità e nell'arco di validità del presente PRG, saranno ammessi i seguenti interventi edilizi: MO – MS - REA comportante incremento di Sul se questo avviene all'interno della sagoma esistente.

Art. 62 - Aree di nuova edificazione (C2)**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE**Funzioni ammesse (art. 50)**

MINIMO 70% = FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9 - a.2 autorimesse: C.6

MASSIMO 30% = FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato nel rispetto dell'indice fondiario;

Strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dell'indice territoriale.

Parametri

Le aree di nuova edificazione sono suddivise in tre classi:

a - alta densità (AREE PEEP)

IT max = 0,72 mc/mq

IF max = 0,80 mc/mq

H max = ml 10,50

b - media densità

IT max = 0,54 mc/mq

IF max = 0,60 mc/mq

H max = da ml 7,50 a 9,00*

*solo nell'ambito di aree soggette a S.U.E. previa valutazione dell'impatto ambientale

c - bassa densità

IT max = 0,36 mc/mq

IF max = 0,40 mc/mq

H max = 7,50

Parametri comuni alle tre classi:

Sm= come da comparto indicato in cartografia

Q max = 50%

Dc min = ml 6,00 o nulla in caso di costruzioni in aderenza

Df min = ml 10,00

DL min = ml 6,00 dai limiti di zona D, ml 3,00 dai limiti di zona E, F, G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici nel caso di intervento edilizio diretto

5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare nell'ambito dei lotti individuati (Ci). Per detti interventi la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato.

Prescrizioni particolari

Tipologie costruttive ammesse:

aree alta densità = ***** ** * aree media densità = *** ** * aree bassa densità = ** *

***** condominio *** case a schiera ** casa abbinata * casa singola.

La progettazione degli interventi dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza e delle norme sulle barriere architettoniche; per quanto concerne l'impatto ambientale si rimanda al titolo IV del Regolamento Edilizio. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria (quando prevista in caso di convenzionamento) dovrà includere, se necessario, opere di miglioramento sulla viabilità di accesso ai comparti.

L'area in Frazione Cornale (da assoggettare a concessione convenzionata) dovrà avere accesso dalla strada comunale Cornale-Monte e le caratteristiche costruttive dovranno essere conformi per materiali forma tipologica e compositiva a quelle tipiche della zona.

Per il lotto contraddistinto dalla sigla C2.1 si applicano i parametri delle aree a media densità con una volumetria massima di 1200 mc.

La convenzione relativa al comparto residenziale n° 2 dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale/ciclabile per il collegamento dell'adiacente area verde con il comparto residenziale n° 1.

La convenzione relativa al comparto residenziale n° 8 dovrà prevedere la sistemazione e l'adeguamento della viabilità di collegamento con la via Cerruti Adelchi.

Per le aree C2.3 e C2.6 (così come individuate sull'elaborato A – Aree oggetto di variante sulla cartografia del PRG vigente, adottato con D.C. n° 10 del 22.04.2004) ubicate nelle immediate vicinanze di insediamenti produttivi, l'edificazione è condizionata al parere dell'Arpa competente sulla valutazione di clima acustico e della rumorosità in ambiente esterno.

Per il comparto n° 4 soggetto a S.U.E., nel rispetto di tutti gli altri parametri di cui al presente articolo, è ammessa una volumetria di m^3 2.657 pari a un indice territoriale di $0,473 m^3/m^2$.

Per il comparto n° 6 soggetto a S.U.E. (interessato dalla Variante Parziale 12) va limitato l'abbattimento di essenze arboree autoctone e va previsto di ridurre il più possibile la superficie impermeabilizzata.

Art. 63 - Aree urbane di rispetto paesaggistico (C3)

Destinazione prevalente

Aree interne o marginali ad ambiti edificati, attualmente a destinazione vigneto, frutteto o prato incolto, per le quali, ai fini del mantenimento o riqualificazione delle funzioni presenti, viene ammessa la funzione abitativa.

Funzioni ammesse (art. 50)

FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9 - A.10 nella misura max del 30%

a.2 autorimesse: C.6

e.1 abitazioni rurali: F.1

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto per MO-MS-RC1-RC2

Intervento edilizio diretto convenzionato
per REA-REB-DS-DR-A-S-NC-NCa

Parametri

IF max = 0,15 mc/mq

Sm = mq 2.500 (lotto unitario formato da aree contigue) - mq 3.000 per le aree di Orolungo e della Ratina (strada per Gattinara).

Q max = 10%

H max = ml 7,50 - Np max = 2

Dc min = ml 6,00

Df min = ml 10,00

DL min = ml 6,00 dai limiti di zona D, ml 3,00 dai limiti di zona E,F,G

VI min = ml 10,00

Prescrizioni particolari

Condizione necessaria al rilascio del titolo abilitativo è la stipula di un atto di impegno unilaterale (registrato e trascritto) per il mantenimento o l'impianto di vigneto o frutteto di una porzione pari all'80% della superficie libera del lotto; la volumetria realizzata ad uso residenziale resterà vincolata al fondo di origine al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie dello stesso, per un periodo non inferiore a 30 anni dalla data di abitabilità o agibilità relativa alla nuova funzione. La superficie a vigneto od a frutteto è misurata al lordo delle tare purchè queste non superino il 5% dell'area di insidenza dei filari con una densità di impianto minima di 3000 piante/ha per il vigneto e per i piccoli frutti e di 500 piante/ha per il frutteto.

E' possibile il trasferimento di volumetria relativa ad appezzamenti non contigui se compresi nello stesso azionamento (C3) in un raggio di ml 150,00 e non intervallati da strade di uso pubblico, fatte salve tutte le prescrizioni di cui al punto precedente ed il parametro che prevede un lotto unitario minimo.

E' comunque ammessa una sola abitazione per ogni proprietario o avente diritto (con i vincoli di cui al primo punto delle presenti prescrizioni particolari) con la precisazione che tale limitazione è riferita al complesso di tutti i comparti interessati dall'azionamento in oggetto.

La sistemazione dell'intero lotto dovrà risultare dagli elaborati di progetto, di cui sarà parte integrante ed indispensabile la relazione di un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel rispettivo Albo Professionale, illustrante le caratteristiche tecniche dell'intervento di mantenimento o riqualificazione in rapporto al paesaggio agrario tradizionale circostante; gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al conseguimento del maggior grado di qualità paesaggistica, anche in applicazione delle prescrizioni particolari di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 27 delle presenti norme.

In queste aree, per le sole zone destinate a coltivazione, sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo a staccionata, su eventuale zoccolo di fondazione in cls totalmente interrato, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1 uniti fra loro da traverse orizzontali; rete metallica con rivestimento a siepe viva di specie autoctona per le aree pertinenziali ai fabbricati. Sono inoltre ammessi fabbricati autonomi (non costituenti Sul) a servizio dell'attività di mantenimento del paesaggio agrario, nei seguenti limiti:

- Sc massima = mq 10
- H massima = ml 2,40
- Tipologia costruttiva coerente con quanto indicato al punto seguente per l'edificio principale.

Tipologia costruttiva ammessa: * unità edilizia con una cubatura massima di 600 mc (l'area di intervento quando indicata in cartografia è vincolante per l'ubicazione della nuova costruzione) con pianta regolare, tetto a falde con manto in coppi e lattoneria in rame, serramenti prevalentemente in legno (non sono ammessi gli avvolgibili), paramenti esterni intonacati a calce con colori naturali (sono ammessi porzioni facciavista in mattoni fatti a mano); sono comunque possibili ulteriori prescrizioni in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Per le due aree site in località Orolungo l'edificazione dovrà avvenire in prossimità alle costruzioni esistenti negli ambiti edificati adiacenti o a quelle già incluse nell'azonamento in oggetto (C3). Per l'area contraddistinta in cartografia dalla sigla C3.1 è ammessa, in deroga ai parametri inerenti l'indice fondiario massimo e la superficie minima del lotto, una volumetria residenziale pari a mc 450.

Art. 63bis - Aree extraurbane di ripristino paesaggistico (C4)

Le aree extraurbane di ripristino paesaggistico sono finalizzate alla ricostruzione del preesistente paesaggio agrario, caratterizzato dalla presenza del vigneto (o del frutteto) all'intorno dell'edificio residenziale e nel contempo funzionale all'attività viticolo-enologica.

Prevostura

In questa area è consentito esclusivamente il recupero, il restauro conservativo e la ristrutturazione, anche con incremento volumetrico, degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. ed esclusivamente per usi residenziali, ecoturistici, di servizio agricolo per il comparto viticolo-enologico e frutticolo.

Ai fini del recupero, del restauro conservativo e della ristrutturazione il volume degli edifici privi di copertura e di cui rimangono parti della muratura perimetrale è fatto pari al solido avente per base la superficie compresa entro l'evidente perimetro esterno della muratura perimetrale e per altezza un'altezza [a] di m 3,00 se i residui di muratura perimetrale sono inferiori a detta altezza e [b] di m 6,00 se i residui di muratura perimetrale hanno altezza compresa fra m 4,00 e m 6,00.

L'incremento volumetrico è consentito, anche in più interventi, fino ad un massimo di mc 300 per ogni edificio esistente, ed è subordinato al raggiungimento di una superficie minima investita (SMI) a vigneto e/o frutteto interamente localizzata entro il perimetro della sottoarea Prevostura e non inferiore ai parametri di Tab. A; nel caso di concorso di tipologie per il raggiungimento di SMI si fa riferimento alla tipologia VN adottando i coefficienti di ragguglio.

Tab. A - Superfici minime investite (SMI) per tipologia di intervento

Tipologia di intervento	Superficie minima investita (SMI)	Coefficienti di ragguglio
VN - Nuovo impianto di vigneto	Tab. B	
FN - Nuovo impianto di frutteto	Tab. B x 2	2 (1 mq VN = 2 mq FN) (1 mq FN = 0,5 mq VN)
VM - Mantenimento per un periodo minimo di 30 anni, con piano di conservazione, di un vigneto già esistente alla data di adozione del P.R.G.C.	Tab. B x 1,10	1,1 (1 mq VN = 1,1 mq VM) (1 mq VM = 0,9 mq VN)
FM - Mantenimento per un periodo minimo di 30 anni, con piano di conservazione, di un frutteto già esistente alla data di adozione del P.R.G.C.	Tab. B x 2,20	2,2 (1 mq VN = 2,2 mq FM) (1 mq FM = 0,45 mq VN)

Tab. B - Superfici minime complessive di nuovo impianto a vigneto in funzione del volume cumulato di incremento

Volume cumulato di incremento (mc)	Superficie minima complessiva di nuovo impianto a vigneto (riferita al volume cumulato di incremento)
fino a mc 50	ha/mc=0,0054 (mq/mc=54) per ogni mc di incremento cumulato, con una superficie minima non inferiore a ha 0,2 (mq 2.000)
da mc 51 a mc 100	ha 0,291 (mq 2.910) + ha/mc=0,0057 (mq/mc=57) per ogni mc di incremento cumulato oltre mc 51
da mc 101 a mc 150	ha 0,606 (mq 6.060) + ha/mc=0,0060 (mq/mc=60) per ogni mc di incremento cumulato oltre mc 101
da mc 151 a mc 200	ha 0,951 (mq 9.510) + ha/mc=0,0063 (mq/mc=63) per ogni mc di incremento cumulato oltre mc 151
da mc 201 a mc 250	ha 1,327 (mq 13.270) + ha/mc=0,0066 (mq/mc=66) per ogni mc di incremento cumulato oltre mc 201
da mc 251 a mc 300	ha 1,7320 (mq 17.320) + ha/mc=0,0069 (mq/mc=69) per ogni mc di incremento cumulato oltre mc 251

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al conseguimento del maggior grado di qualità paesaggistica, anche in applicazione delle prescrizioni particolari di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 27 delle presenti norme. In particolare gli edifici dovranno mantenere una pianta regolare, tetto a falde con manto in coppi e lattoneria in rame, serramenti prevalentemente in legno (non sono ammessi gli avvolgibili), paramenti esterni intonacati a calce con colori naturali (sono ammessi porzioni facciavista in mattoni fatti a mano); sono comunque possibili ulteriori prescrizioni in sede di rilascio del titolo abilitativo.

La superficie di nuovo impianto o di mantenimento è misurata al lordo delle tare purchè queste non superino il 5% dell'area di insidenza dei filari con una densità di impianto minima di 3000 piante/ha per il vigneto e per i piccoli frutti e di 500 piante/ha per il frutteto.

Il volume dei locali funzionali all'attività viticola-enologica e frutticola (compreso lo spazio per la vendita diretta) non è oggetto di computo volumetrico purchè contemporaneamente:

- non sia maggiore del 50% del volume destinato alla residenza ed alle attività ecoturistiche, con una superficie massima di pavimento di mq 100;
- costituisca un corpo unico con l'edificio residenziale e/o ecoturistico.

Per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni si richiamano i valori quantitativi di cui al punto 6.2 dell'art. 75 relativamente agli annessi rustici in aree E2.

La richiesta per l'intervento di ampliamento volumetrico deve essere accompagnata in caso di nuovo impianto dal relativo progetto esecutivo ed in caso di mantenimento di impianto già esistente alla data di adozione del P.R.G.C. da piano di conservazione e coltivazione, redatti da un tecnico agricolo (Dottore Agronomo o Forestale, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel rispettivo Albo Professionale. In caso di nuovo impianto il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità dell'opera è subordinato all'ultimazione dei relativi lavori; in caso di mantenimento di impianto già esistente dall'avvenuta esecuzione delle operazioni colturali di una stagione vegetativa.

Il titolo abilitativo è concesso a seguito di stipulazione da parte del richiedente di atto pubblico, registrato e trascritto a cura del richiedente stesso, di impegno al mantenimento e alla coltivazione del vigneto o del frutteto secondo la buona tecnica colturale (e quindi con sostituzione delle fallanze ed accurata esecuzione delle operazioni colturali) per un periodo non inferiore ad anni 30. Il mancato impianto o la mancata coltivazione si configurano come illecito edilizio, e pertanto sanzionabili in tal senso.

Le superfici di nuovo impianto e quelle di mantenimento di impianto già esistente alla data di adozione del P.R.G.C. sono evidenziate su mappe catastali in pubblica visione, con indicazione dell'edificio a cui sono collegate e della data di effettuazione del nuovo impianto o di approvazione del piano di conservazione. Ogni nuovo impianto di vigneto o frutteto ed ogni impianto già esistente alla data di adozione del P.R.G.C. e assoggettato a piano di conservazione:

- può essere costituito anche da più appezzamenti separati e non contigui all'edificio cui è collegato;
- deve ricadere per almeno il 70% su superficie di proprietà del richiedente il titolo abilitativo.

La rimanente superficie può anche essere di proprietà di altri soggetti, purchè a carico della stessa sia istituita, mediante atto pubblico registrato e trascritto a cura del richiedente il titolo abilitativo, servitù di impianto e di mantenimento vigneto o frutteto, nel caso di nuovo impianto, o di conservazione di vigneto o frutteto, nel caso di mantenimento di impianto già esistente alla data di adozione del P.R.G.C., di durata non inferiore ad anni 30 ed a favore della particella catastale su cui insiste l'edificio oggetto di incremento volumetrico ed a cui è collegata per quanto riguarda l'effettuabilità di tale intervento e con i prodotti viti-frutticoli di proprietà del fondo servente.

Ogni nuovo impianto viticolo o frutticolo deve:

- essere autorizzato, se necessario, ai sensi D. Lgs. 29.10.1999, n. 490, L.R. 03.04.1989, n° 20, L.R. 9.8.1989, n. 45;
- essere realizzato rispettando i sesti d'impianto tradizionali e se viticolo facendo ricorso a vitigni consentiti dai disciplinari di produzione dei vini D.O.C. ottenibili in Comune di Lessona.

In caso di separazione fra proprietà dell'edificio e proprietà della superficie su cui è stato effettuato il nuovo impianto o su cui ricade l'impianto già esistente alla data di adozione della Variante, questa è soggetta automaticamente a servitù di mantenimento vigneto o frutteto, di durata non inferiore ad anni 30 a partire dalla data di nuovo impianto o di approvazione del piano di conservazione ed a favore della particella catastale su cui insiste l'edificio oggetto di incremento volumetrico ed a cui è collegata e con i prodotti viti-frutticoli di proprietà del fondo servente.

Recinzioni

Si rimanda a quanto previsto per le Aree urbane di rispetto paesaggistico (C3)

Art. 64 - Aree con impianti produttivi che si confermano (D1)**Destinazione prevalente**

ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

c.1 attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-G.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2-D.8

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Parametri

IF max = 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata

Sm = mq 1.000 salvo lotto già costituito

Q max = 66%

H max = ml 12,00 - salvo altezze maggiori adiacenti

o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 - previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti è ammessa

la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori

Df min = ml 10,00 - nell'ambito del lotto in proprietà la distanza dai fabbricati per la

costruzione di volumi tecnici a servizio dell'attività è pari alla loro

all'altezza, con un minimo di ml 4,50 ed un massimo di ml 10,00.

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera b) per gli aspetti quantitativi, specificando che gli interventi di tipo A-S-NC sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato.

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni (NC) non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti produttivi di cui al successivo art. 65.

Eventuali interventi edilizi (salvo MO e MS) a servizio degli impianti produttivi inseriti nelle aree contraddistinte dalla sigla X, sono subordinati alla realizzazione di una zona verde a filtro (anche acustico) verso le adiacenti aree residenziali.

Per le Sa residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi i seguenti interventi: MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 52 delle presenti norme.

Art. 65 - Aree di riordino produttivo da attrezzare (D2)**Destinazione prevalente:**

ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

c.1 attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-G.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2-D.8 b.3 funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE - a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IF max = 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata

Sm = mq 1.000 salvo lotto già costituito

Q max = 66% su lotti già edificati - 50% sui lotti liberi

H max = ml 12,00 - salvo altezze maggiori adiacenti

o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 - previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti è ammessa

la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori

Df min = ml 10,00 - nell'ambito del lotto in proprietà la distanza dai fabbricati per la

costruzione di volumi tecnici a servizio dell'attività è pari alla loro

all'altezza, con un minimo di ml 4,50 ed un massimo di ml 10,00.

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera b)

Prescrizioni particolari

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o nuova costruzione su lotti liberi con SF fino a mq 2.000 sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato; gli interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione su lotti liberi con SF superiore a mq 2.000 sono da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo.

Particolare cura dovrà essere posta alla definizione degli accessi alla viabilità principale, da limitarsi nel numero e da collegarsi a mezzo di canalizzazioni interne, estensibili anche agli ambiti già compromessi; analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio indicate dal piano e/o dagli strumenti esecutivi.

Le indicazioni di cui al comma precedente rivestono carattere prescrittivo per l'area di riordino produttivo ubicata lungo la S.S. 142.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 52 delle presenti norme.

Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini dei lotti liberi, è in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di SF.

Art. 66 - Aree per nuovi impianti produttivi (D3)**Destinazione prevalente**

ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

c.1 attività produttive di tipo manifatturiero: D.1-D.7-G.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2-D.8

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IF max = 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata

Sm = come da comparto indicato in cartografia

Q max = 50%

H max = ml 12,00 - salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 - previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori.

Df min = ml 10,00 - nell'ambito del lotto in proprietà la distanza dai fabbricati per la costruzione di volumi tecnici a servizio dell'attività è pari alla loro altezza, con un minimo di ml 4,50 ed un massimo di ml 10,00.

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera b)

Prescrizioni particolari

Particolare cura dovrà essere posta alla definizione degli accessi alla viabilità principale, da limitarsi nel numero e da collegarsi a mezzo di canalizzazioni interne; analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio indicate dal piano e/o dagli strumenti esecutivi.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 52 delle presenti norme.

Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini dei lotti liberi, è in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 150 mq di SF.

Art. 67 - Aree per insediamenti commerciali (D4)**Destinazione prevalente**

COMMERCIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 70% = FUNZIONE TERZIARIA COMMERCIALE

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.2-D.8-C.3 (se legata attività commerciale) MASSIMO 30%
= FUNZIONI TERZIARIE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.4-B.6-C.4-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IF max = 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata

Sm = come da comparto indicato in cartografia

Q max = 50%

H max = ml 10,50 - salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 5,00

Df min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera c

Prescrizioni particolari

Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini dell'area di intervento, è in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 150 mq di SF.

Art. 68 - Aree per servizi di interesse generale (D5)**Destinazione prevalente**

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONI TERZIARIE DI SERVIZIO

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.2-B.3-B.5-B.6-D.3-D.4

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COMMERCIALI O DI SERVIZIO

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: B.4-C.4-G.1-G.2-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IT max = 0,40 mc/mq

IF max = 0,50 mc/mq - 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata

Sm = come da comparto indicato in cartografia

Q max = 30%

Sp min = 30%

H max = ml 10,50

salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Df min = ml 10,00

Dc min = ml 5,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera c

Prescrizioni particolari

Le tensostrutture o strutture simili partecipano al computo della superficie coperta ma non della volumetria.

Gli interventi di ampliamento di servizi esistenti sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato; gli interventi di nuova costruzione sono da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo.

Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini dell'area di intervento, è in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 150 mq di SF.

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo al comparto annesso a Villa S. Guido, dovrà prevedere per i nuovi interventi edificatori una verifica di compatibilità con le caratteristiche paesaggistiche-ambientali di qualità che l'area possiede. Il progetto dovrà affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture pre-esistenti ed alla morfologia del terreno, con limitati interventi di scavo e riporto.

Art. 69 - Aree per impianti ricreativi di interesse generale (D6)**Destinazione prevalente**

IMPIANTI RICREATIVI PER IL TEMPO LIBERO

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONI TERZIARIE DI SERVIZIO

b.3 funzioni di servizio: B.4-C.4-D.6-G.1-G.2-G.4-G.7a

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COMMERCIALI O DI SERVIZIO

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.5-D.3

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IT max = 0,30 mc/mq

IF max = 0,40 mc/mq - 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata

Sm = come da comparto indicato in cartografia

Q max = 25%

Sp min = 30%

H max = ml 10,50 - salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 5,00

Df min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera c

Prescrizioni particolari

Le tensostrutture o strutture simili partecipano al computo della superficie coperta ma non della volumetria.

Gli interventi di ampliamento di impianti esistenti sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato; gli interventi di nuova costruzione sono da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo.

Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini dell'area di intervento, è in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 150 mq di SF.

Art. 70 - Aree per attrezzature di interesse comune (D7)**Destinazione prevalente**

ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONI TERZIARIE DI SERVIZIO

b.3 funzioni di servizio: E.1-E.3-E.4-G.11

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE DI SERVIZIO

b.3 funzioni di servizio: B.4-B.5-G.4-G.8

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto

Parametri

IF max = 0,50 mc/mq - 150 mq di Sa residenziale

Q max = 50%

Sp min = 30%

H max = ml 10,50 - salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00

Df min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Prescrizioni particolari

Nelle tavole di P.R.G. è indicata con apposita simbologia una destinazione specifica vincolante per la funzione principale, nel qual caso tutta la Sul è destinata a quella funzione e relative attrezzature, infrastrutture e servizi necessari al suo svolgimento.

Art. 71 - Aree per insediamenti ricettivi (D8)**Destinazione prevalente**

ALBERGHIERA

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 70% = FUNZIONE ALBERGHIERA

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

MASSIMO 30% = FUNZIONI TERZIARIE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1

b.3 funzioni di servizio: B.6-C.4-D.6-G.1-G.2-G.4-D.3

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 per le sole necessità di servizio (max 300 mq)

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IF max = 1,00 mc/mq

Sm = come da comparto indicato in cartografia

Q max = 50%

H max = ml 10,50

Dc min = ml 5,00

Df min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera c

Prescrizioni particolari

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato; gli interventi di nuova costruzione sono da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo.

Art. 72 - Aree a parco urbano (H)

Porzioni di territorio urbano inedificate, caratterizzate da presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva e/o erbacea di interesse botanico e/o ricreazionale.

In queste aree, destinate a verde con funzione ornamentale, non è consentita l'edificazione.

Sono ammessi, previa autorizzazione, i seguenti interventi :

- a. straordinaria manutenzione della copertura vegetale, quali abbattimenti di alberi e rimozione degli arbusti;
- b. messa a dimora di elementi arbustive e/o arborei che dovranno appartenere alle specie autoctone o elencate in uno specifico articolo del regolamento edilizio;
- c. variazione della composizione paesaggistica-strutturale dell'area;
- d. posa in opera di elementi di arredo urbano quali panchine, fontane gazebi, ecc.
- e. costruzione di serre fisse leggere (struttura con intelaiatura in ferro e tamponamento in vetro, pianta quadrata o rettangolare, copertura a doppia falda se isolate, a falda unica se unite ad altri fabbricati o addossate a recinzioni in muratura) con i seguenti parametri:

Q max = 10%

H max = ml 2,20

Dc min = ml 5,00.

Le caratteristiche del progetto tecnico a corredo della richiesta di autorizzazione e le competenze professionali dei tecnici abilitati alla sua redazione, saranno oggetto di apposito articolo del Regolamento Edilizio.

Prescrizioni particolari

Per l'edificio incluso nell'azzonamento a Parco Privato contraddistinto dalla sigla H.1 viene ammessa, nel rispetto della struttura vegetale del parco e dei caratteri architettonici e tipologici di cui allo stato di fatto dell'immobile, la realizzazione di locali accessori e/o pertinenziali al fabbricato principale (comunque ad esso collegati) secondo i seguenti parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con un eventuale incremento massimo pari al 20% della Sa esistente;

Q max = 200 mq;

Dc min = ml 6,00;

Df min = ml 10,00;

VI min = ml 10,00.

CAPO M - IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 73 - Generalità

E' definito territorio extraurbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di tipo E, F, e G, come definiti al precedente art. 51 ed individuati nella cartografia di Piano relativa al territorio non urbanizzato (Tavola 3P).

In base alla citata suddivisione il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, che vengono dettagliatamente descritte negli articoli seguenti.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi, con riferimento all'elenco dell'art. 6, sono sempre da rispettare le indicazioni contenute nei punti 1-2-3-4-5 dell'art. 27.

Art. 74 - Aree boscate

In queste aree è consentita esclusivamente l'effettuazione di interventi selvicolturali ordinari e straordinari, nell'osservanza di quanto previsto dal R.D. 30.12.1923, n° 3267 e dalla L.R. 09.08.1989, n° 45; rientra tra questi interventi anche l'apertura di piste forestali e di viali tagliafuoco.

Sugli eventuali edifici esistenti, all'interno di queste aree, sono ammessi esclusivamente interventi del tipo MO - MS - RCA - RCB - REA - DR.

Queste aree, per le parti boscate (come definite dalla L.R. 45/89 e verificate al momento della richiesta di intervento), sono assoggettate alla disciplina della Legge n° 431/85.

Le porzioni di territorio comprese in questo azzonamento sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25, commi 12-18, L.R. 56/1977.

Qualora a seguito di intervento di modificazione d'uso del suolo autorizzato ai sensi R.D. 30.12.1923, n. 3267, L. 8.8.1985, n. 431, L.R. 9.8.1989, n. 45, una porzione di territorio azzonata come "area boscata" venga ad assumere caratteristiche di "area agricola" (di cui all'art. 51) tale superficie, e senza che questo comporti variante al P.R.G., si intende automaticamente azzonata come "area agricola E4" (art. 75) purchè l'esistenza di tali caratteristiche risulti da dichiarazione asseverata redatta da un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto al proprio Albo Professionale.

Appartengono alla "aree boscate" anche quelle porzioni di territorio azzonate come "area agricola" alla data di adozione del P.R.G. o ai sensi del precedente comma, e che per intervento di modificazione del suolo o per abbandono della coltivazione in atto vengano ad assumere le caratteristiche di "area boscata" (art. 51) senza che tale nuovo azzonamento costituisca variante al P.R.G. Qualora una porzione di territorio, azzonata come area agricola, venga invasa da bosco di neoformazione per una copertura non superiore al 50% della superficie a causa di un temporaneo sottoutilizzo, è possibile ripristinare la sua destinazione d'uso agricola senza procedere alla richiesta di svincolo ai sensi della normativa vigente.

Art. 75 - Aree agricole

1) Suddivisione delle aree agricole in sottozone

Le aree agricole di Lessona sono suddivise in cinque sottozone territoriali omogenee, differenziate in base alle caratteristiche ambientali, agronomiche, produttive, socioeconomiche, di integrità territoriale, nonché in relazione alla loro collocazione nella zona rurale ed alla specifica suscettività di destinazione urbanistica. Le sottozone sono le seguenti:

AREE E1 - aree di primaria importanza in termini di capacità utile sia produttiva, in quanto caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, sia ambientale paesaggistica, pertanto suscettibile di tutela. Sono ammessi esclusivamente gli interventi agrotecnici, e non è consentito nessun intervento edilizio;

AREE E2 - aree di primaria importanza in termini di capacità utile produttiva, caratterizzate da una limitata compromissione territoriale extra-agricola;

AREE E3 - aree caratterizzate da una significativa capacità utile produttiva e da almeno una delle seguenti particolarità:

- a) elevato frazionamento fondiario;
- b) vicinanza alla zona non rurale tale da comportare limitazioni allo svolgimento di alcune attività agricole ed in particolare all'allevamento del bestiame;
- c) presenza di una sensibile compromissione edificativa.

AREE E4 - aree caratterizzate da una discreta capacità utile produttiva e la cui localizzazione in prossimità della zona urbana è però tale da non comportare limitazioni all'insediamento di allevamenti zootecnici minori.

AREE E5 - aree che per localizzazione ed estensione sono caratterizzate da una capacità utile ambientale paesaggistica decisamente superiore a quella produttiva (molto limitata), conseguentemente alla loro ubicazione marginale o interna al tessuto urbano sono comprese, nella cartografia di Piano, tra le aree urbanizzate.

2) Definizioni presenti nell'articolo

a) casa di abitazione

ci si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato all'abitazione da parte dei soggetti di cui all'art. 25, comma 3°, L.R. 56/1977, compresi i fabbricati accessori (autorimessa, ecc.);

b) residenza

ci si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato all'abitazione da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'art. 25, comma 3°, L.R. 56/1977, compresi i fabbricati accessori (autorimessa, ecc.);

c) annesso rustico

ci si riferisce esclusivamente al complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ad esclusione delle strutture di cui ai successivi punti d), e), f) e n);

d) annesso zootecnico

ci si riferisce esclusivamente al complesso di strutture edilizie, anche non organicamente collegate con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, destinate al ricovero degli animali in produzione zootecnica primaria (bovini, suini, ovini e caprini, avicunicoli, equini da carne) e non primaria (equini, selvaggina, ecc.) ed al deposito delle loro deiezioni;

e) impianti di tipo agroindustriale

ci si riferisce esclusivamente alle strutture, di qualsiasi dimensione, destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale

ed all'immagazzinamento, manutenzione e commercializzazione dei beni utilizzabili esclusivamente in agricoltura;

f) serre

ci si riferisce esclusivamente a costruzioni permanenti consistenti di zoccolo in muratura, anche totalmente interrato ed in ogni caso non sporgente più di m 1 dalla quota del terreno circostante, su cui poggiano strutture di sostegno dei materiali trasparenti di copertura e di tamponamento laterale;

g) area di pertinenza

ci si riferisce esclusivamente ad un appezzamento continuo di terreno, delimitato dai confini di proprietà, da strade pubbliche o vicinali, da corsi d'acqua naturali o artificiali o da altri elementi fisici;

h) allevamento zootecnico a carattere familiare

ci si riferisce esclusivamente ad un allevamento in cui il carico medio allevato non sia superiore all'equivalente di:

1 UCGB (unità capo grosso bovino = 600 kg) per allevamenti equini;

0,5 UCGB per allevamenti ovini e caprini;

0,2 UCGB per allevamenti avicunicoli;

i) allevamento zootecnico a carattere intensivo

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti:

bovini, equini, ovini e caprini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 150 UCGB;

suini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 400 UCGB;

bovini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 75 UCGB e con carico di peso vivo superiore a 40 q/ha;

suini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 200 UCGB e con carico di peso vivo superiore a 40 q/ha;

avicoli e cunicoli con oltre 500 capi;

l) allevamento zootecnico a carattere non intensivo

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti di animali in produzione zootecnica aventi caratteristiche dimensionali comprese fra quelle dell'allevamento a carattere familiare e quelle dell'allevamento a carattere intensivo, e purché il fabbisogno alimentare dei capi allevati sia coperto almeno per il 25% da foraggi e mangimi ottenuti in azienda;

m) allevamento zootecnico non primario

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti di animali non in produzione zootecnica primaria, quali cani, gatti, cavalli per sport e da maneggio, selvaggina, uccelli da voliera, ecc., e con finalità diverse dal puro diletto del conduttore;

n) impianti per acquicoltura

ci si riferisce esclusivamente al complesso di strutture edilizie, anche non organicamente collegate con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, a tal fine organizzate.

3) Parametri edilizi e geometrici

Oltre a quelli di cui all'art. 4 sono definiti i seguenti ulteriori elementi edilizi e geometrici:

Da/f = distanza minima dalle abitazioni degli annessi rustici;

Da/r = distanza minima dalle abitazioni degli annessi zootecnici destinati al ricovero degli animali;

Da/c = distanza minima dalle abitazioni degli annessi zootecnici destinati all'accumulo delle deiezioni;

Da/v = distanza minima dalle abitazioni delle vasche per acquicoltura;

Di/f = distanza minima degli impianti di tipo agroindustriale da qualunque altro tipo di fabbricato.

4) Interventi edilizio urbanistici relativi agli edifici a carattere abitativo e residenziale

4.1) Gli interventi edilizio urbanistici relativi agli edifici destinati a casa di abitazione sono consentiti esclusivamente nelle aree E2, E3 ed E4 nel rispetto di quanto previsto all'art. 25, commi 3-7-8-12-15-16-17-18-19-20, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25, comma 12, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, sono applicabili nella misura massima stabilita dalla citata norma.

Per il computo del volume edificabile è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e situati in Comuni diversi, purché inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 10 km.

4.2) Il mutamento di destinazione d'uso da casa di abitazione a residenza è consentito nei casi previsti all'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, con l'osservanza delle relative prescrizioni.

4.3) Nelle aree E2, E3 ed E4 è altresì consentita la trasformazione di annessi rustici e zootecnici e di impianti di tipo agroindustriale dismessi in residenza, a condizione che:

- la data di edificazione di tali annessi sia antecedente di almeno 10 anni alla data di adozione del PRGC;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata mediante dichiarazione asseverata da un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel relativo Albo professionale;
- il volume complessivo della residenza così ricavata non superi il volume dell'annesso rustico trasformato, salvo un modesto ampliamento, necessario al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle strutture residenziali, nei limiti massimi di 25 mq per ogni residenza.

4.4) Per i fabbricati ad uso residenza siti nelle zone E2, E3 ed E4 e tali alla data di approvazione del PRGC o diventati tali a seguito di quanto normato al precedente punto 4.2, è consentito per un volta sola un incremento volumetrico necessario al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle strutture residenziali, nei limiti massimi di 25 mq per ogni residenza.

In ogni caso deve essere rispettato il limite di $V_{max} = mc 1500$.

4.5) Sia per le case di abitazione sia per le residenze sono sempre consentiti gli interventi di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS-DR.

4.6) Oltre che nei limiti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4, e nel rispetto dell'art. 27, punti 3 e 4, gli interventi edilizi relativi a case di abitazione e residenze sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

$V_{max} = mc 1500$

$H_{max} = ml 6,50$

$Ds_{min} = si$ rimanda all'art. 54 delle presenti norme

$Dc_{min} = ml 10$

$VI_{min} = ml 10$

$Df_{min} = ml 6$

Pianta regolare, con non più di due piani fuori terra e tetto a falde;

non è consentito innalzare nuove edificazioni su rilevati rispetto alla quota naturale del terreno circostante ottenuti con movimento di materie.

5) Interventi edilizio urbanistici relativi alle strutture agrituristiche

5.1) L'esercizio dell'agriturismo è consentito, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 17 agosto 1989, n. 50, esclusivamente nelle aree E2, E3, E4, purché in costruzioni già esistenti.

5.2) Per usi agrituristici è consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 Codice Civile il mutamento di destinazione d'uso di annessi rustici e zootecnici e di impianti di tipo agroindustriale esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, purché:

- a) la data di edificazione di tali annessi sia antecedente di almeno 10 anni alla data di adozione del PRGC;
- b) la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata mediante dichiarazione asseverata da un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel relativo Albo professionale;
- c) il numero complessivo dei posti letto presenti in azienda non sia superiore a 12 distribuiti in un massimo di 6 camere;
- d) la realizzazione di tali interventi sia collegata all'attuazione di un piano di riqualificazione del paesaggio agrario aziendale.

5.3) Negli edifici destinati all'esercizio dell'agriturismo sono sempre ammessi gli interventi di tipo MO MS RC1 RC2 REA REB DR per il recupero del patrimonio edilizio esistente, purché finalizzati a tale scopo.

5.4) Nelle aziende agricole possono essere previsti spazi aperti destinati all'insediamento temporaneo di un massimo di tre tende o caravan; in tal caso è sempre consentita presso gli edifici aziendali prossimi a tali spazi l'effettuazione degli interventi edilizi funzionali alla fornitura dei servizi igienicosanitari necessari ai suddetti spazi, preferibilmente all'interno o in aderenza ai fabbricati aziendali esistenti.

5.5) L'esecuzione degli interventi edilizi e urbanistici relativi alle strutture per agriturismo è subordinato al rispetto di quanto previsto al precedente punto 4.6 ed all'art.27, punti 3 e 4.

6) Interventi edilizio urbanistici relativi agli annessi rustici, agli annessi zootecnici, agli impianti di tipo agroindustriale ed agli impianti per acquicoltura.

6.1) Gli interventi edilizio urbanistici relativi agli annessi rustici e zootecnici, di nuova costruzione, dovranno essere collocati in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, nonché le serre, gli impianti di tipo agroindustriale e gli impianti per acquicoltura, che sono così normati nelle varie sottozone territoriali omogenee:

AREE E1 - non sono consentiti interventi edilizi di alcun genere.

AREE E2 - è consentito il ricavo di:
 annessi rustici di ogni genere (punto 2c);
 annessi zootecnici di ogni genere (punto 2d);
 serre (punto 2f);
 impianti di tipo agroindustriale (punto 2e);
 impianti per acquicoltura (punto 2n).

Nell'ambito contraddistinto dalla sigla E2.1 sulla cartografia di PRG non sono ammessi gli annessi zootecnici eccedenti l'allevamento a carattere familiare.

AREE E3 - è consentito il ricavo di:
 annessi rustici di ogni genere (punto 2c);
 annessi zootecnici per allevamenti a carattere familiare (punto 2h);
 serre (punto 2f);
 impianti di tipo agroindustriale (punto 2e) limitatamente a quelli destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale.

AREE E4 - è consentito il ricavo di:
 annessi rustici di ogni genere (punto 2c);
 annessi zootecnici di ogni genere relativi agli allevamenti a carattere familiare (punto 2h), non intensivo bovino (punto 2l), non primario (punto 2m), serre (punto 2f), impianti di tipo agroindustriale (punto 2e).

AREE E5 - è consentito esclusivamente il ricavo di serre ed annessi rustici;

6.2) Nel rispetto dei limiti di cui al precedente punto 6.1 gli interventi edilizio urbanistici di ogni genere relativi agli annessi rustici e zootecnici, alle serre, agli impianti di tipo agroindustriale ed agli impianti per acquicoltura, sono soggetti all'osservanza della vigente legislazione igienico ambientale, ed in particolare del DPR 236/1988, oltre che di quanto previsto dall'art. 27, punto 4, e delle seguenti prescrizioni:

Annessi rustici

Q max = per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni in E2 20%, in E3, E4 ed E5 5%;
 per gli altri soggetti 2%;

Sc max= in E2 mq 1.000; in E4 mq 200; in E3 mq 50; in E5 mq 25;

H max= ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 10 o uguale all'altezza dell'annesso se questa è superiore;

DL min = ml 20 da A,B,C,D.

Serre

Q max = in E2, E3 ed E4 60% con strutture murarie fuori terra;

80% senza strutture murarie fuori terra;

in E5 40% con strutture murarie fuori terra, 60% senza strutture murarie fuori terra;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme

Dc min = ml 3 o uguale all'altezza della serra se questa è superiore;

DL min = ml 5 da A,B,C,D.

Annessi zootecnici per allevamenti a carattere familiare

Q max = per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni 5%;
per gli altri soggetti 2%;

Sc max= mq 50;

H max = ml 3,50;

Ds min= si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

DL min= ml 20 da A,B,C,D 20;

Da/r = ml 10 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse ml 20;

Da/c = ml 20;

Di/f = ml 20;

Annessi zootecnici per allevamenti a carattere non intensivo

Q max = in E2 20%, in E4 5%;

Sc max= in E2 mq 1.000; in E4 mq 200;

H max = ml 6,50;

Ds min= si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min= ml 20;

DL min= ml 150 da A,B,C;

Da/r = ml 20 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 30;
per le altre residenze civili sparse ml 50;

Da/c = ml 30 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 50;
per le altre residenze civili sparse ml 70;

Di/f = ml 100.

Annessi zootecnici per allevamenti a carattere intensivo

Q max = 50%;

Sc max= mq 5.000;

H max = ml 10;

Ds min= si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min= ml 50;

DL min= ml 150 da A,B,C, per allevamenti bovini ed equini;
ml 300 da A,B,C, per allevamenti di altre specie;

DL min= ml 100 da D;

Da/f = ml 20;

Da/r = ml 30 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse ml 50;

Da/c = ml 50 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse ml 100;

Di/f = ml 100.

La distanza minima fra gli allevamenti intensivi di nuovo insediamento e quelli preesistenti non può essere inferiore a ml 200 per gli allevamenti bovini, a ml 300 per gli allevamenti avicunicoli ed a ml 500 per gli allevamenti suini.

La distanza dei ricoveri e delle strutture di accumulo delle deiezioni dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopi idropotabili non dovrà essere inferiore a ml 500.

Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse dei soggetti non superiore a ml 5. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a ml 3.

Annessi zootecnici per allevamenti di produzione zootecnica non primaria

Q max = in E2 50%, in E4 5%;

Sc max= in E2 mq 500; in E4 mq 200;

H max = ml 6,50;

Ds min= si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min= ml 20;

DL min= ml 100 da A,B,C;

DL min= ml 50 da D;

Da/f = ml 10;

Da/r = ml 20 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;

per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 30;

per le altre residenze civili sparse ml 50;

Da/c = ml 30 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;

per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 50;

per le altre residenze civili sparse ml 70;

Di/f = ml 100.

Impianti per acquicoltura

Q max = 50%;

Sc max= mq 200;

H max = ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 20 (solo per gli edifici);

DL min= ml 100 da A,B,C;

DL min= ml 50 da D;

Da/f = ml 10;

Da/v = ml 20 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'impianto;

per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse m 30;

Di/f = ml 100.

Impianti di tipo agroindustriale

Q max = in E2 50%; in E3 5%, in E4 10%;

Sc max= mq 1.000 in E2; mq 100 in E3; mq 500 in E4;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 10 o uguale all'altezza dell'edificio se questa è superiore;

DL min= ml 100 da A,B,C per nuovi fabbricati di superficie oltre i mq 50;

ml 50 per i nuovi fabbricati di superficie inferiore a mq 50, l'ampliamento di quelli esistenti ed il ricavo di impianti di tipo agroindustriale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia o cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti;

DL min= ml 20 da D per nuovi fabbricati;

ml 50 per i nuovi fabbricati di superficie inferiore a mq 50, l'ampliamento di quelli esistenti ed il ricavo di impianti di tipo agroindustriale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia o cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti;

Di/f = ml 20;

La casa di abitazione del conduttore o del custode, in caso di nuova edificazione, deve costituire corpo unico con la struttura produttiva.

Art. 76 - Area della Baraggia (G)

Le aree della Baraggia sono suddivise in quattro sottozone differenziate in base alle caratteristiche ambientali, agronomiche, di integrità territoriale, nonché in relazione alla loro compatibilità con destinazioni ecoturistiche ricreative e residenziali. Le sottozone sono le seguenti:

AREE G1, di tutela naturalistica assoluta;

AREE G2, testimoniale del sistema agricolo;

AREE G3, di presenza antropica e di utilizzazione ecoturistica ricreativa.

AREE G4, di presenza antropica e di utilizzazione ecoturistica residenziale.

Le porzioni di territorio comprese in questo azzonamento sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25, commi 12-18, L.R. 56/1977.

Prescrizioni generali

Le recinzioni delle superfici di pertinenza di tutti i fabbricati (aree G2-G3-G4), ad eccezione di quelli rurali di servizio, dovranno essere a siepe viva, con arbusti e/o alberi autoctoni con osservanza dell'art. 892 Cod. Civ., anche a rivestimento di eventuale recinzione in rete metallica o in cancellata a semplice disegno su cordolo in muratura di altezza fuori terra non superiore a m 0,60.

Le recinzioni relative ai fabbricati rurali di servizio dovranno essere in rete metallica o in cancellata a semplice disegno o in legno su eventuale cordolo in muratura di altezza fuori terra non superiore a m 0,60.

La messa a dimora di alberi e/o arbusti a scopo ornamentale o di rimboschimento è consentita solo se si utilizzano specie autoctone.

1) AREE G1

Sono consentiti esclusivamente interventi destinati alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, nonché l'eventuale realizzazione di percorsi pedonali ed ippici, piste ciclabili, spazi di sosta e punti per l'osservazione scientifica-didattica-ricreativa, spazi per attività sportive compatibili con le presenti norme quali:

- podismo, percorsi vita, equitazione, golf, ciclocross, tiro con l'arco e simili; non sono consentiti spazi e percorsi per mezzi motorizzati.

La realizzazione dei suddetti interventi, che non deve comportare modificazioni alle caratteristiche peculiari dell'esistente assetto geomorfologico, nè alla fisionomia vegetazionale, consegue all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato di riassetto del paesaggio, relativo anche solo a parte dell'area (con un minimo di 50.000 mq), in cui sia chiaramente espressa la compatibilità ambientale di tali interventi.

Alla redazione di detto piano, devono partecipare tecnici esperti in Scienze naturali, agrarie, forestali e geologiche, iscritti ai rispettivi Ordini professionali. In assenza di tale piano sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla conservazione o al ripristino dell'ambiente naturale aventi carattere di urgenza.

In queste aree sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo a staccionata, su eventuale zoccolo di fondazione in cls totalmente interrato, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1,60 uniti fra loro da traverse orizzontali, con rivestimento a siepe viva; in alternativa è ammessa la rete metallica plastificata di altezza massima pari a ml 1,60, a condizione che sia rivestita sui due lati da siepe viva.

La realizzazione delle recinzioni non dovrà determinare una privatizzazione completa delle aree, per cui negli ambiti oggetto di intervento dovranno comunque essere mantenuti percorsi pubblici di tipo pedonale, ciclabile, ippico, completi di aree per la sosta o l'osservazione naturalistica.

È consentito altresì, a seguito di presentazione di piano di riassetto del paesaggio in cui sia chiaramente espresso l'aderenza ai successivi punti, l'impianto di vigneti:

- esclusivamente sulle aree non boscate o se boscate, e previa autorizzazione ai sensi R.D. 30.12.1923, n. 3267, L. 8.8.1985, n. 431, L.R. 9.8.1989, n. 45, purché non ricoperte da vegetazione forestale climacica, e quindi solo laddove è presente bosco d'invasione;
- solo se l'impianto non comporta modificazioni dell'assetto morfologico o queste sono decisamente contenute in termini volumetrici ed areali ed armonicamente inserite nel contesto ambientale;
- con esclusione di dette aree dal computo dell'indice di densità fondiaria ai sensi Art. 25, punto 12, L.R. 05.12.1977, n° 56, s.m.i.;
- a condizione che siano rispettati i sesti d'impianto tradizionali e siano messi a dimora vitigni consentiti dai disciplinari di produzione dei vini D.O.C. ottenibili in Comune di Lessona.

2) AREE G2

2.1 - Interventi consentiti

Nuova costruzione ed ampliamento di case di abitazione per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto di quanto previsto all'art. 25, commi 3-7-8-12-15-16-17-18-19-20, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Mutamento di destinazione d'uso da casa di abitazione per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, a residenza per soggetti di altro tipo nei casi previsti all'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, con l'osservanza delle relative prescrizioni.

Trasformazione di fabbricati rurali di servizio dismessi in residenza, purché:

- a) la data di edificazione di tali fabbricati sia antecedente di almeno 10 anni alla data di adozione del PRGC;
- b) la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata mediante dichiarazione asseverata da un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel relativo Albo professionale;
- c) il volume complessivo della residenza così ricavata non superi il volume dell'annesso rustico trasformato, salvo un modesto ampliamento, necessario al miglioramento degli impianti igienicosanitari o al miglioramento funzionale delle strutture residenziali, con un limite massimo di 25 mq. In ogni caso deve essere rispettato il $V_{max} = mc 1500$.

Mutamento di destinazione d'uso da parte di imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 Cod. Civ. relativamente a fabbricati rurali di servizio esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, purché:

- a) la data di edificazione di tali annessi sia antecedente di almeno 10 anni alla data di adozione del PRGC;
- b) la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata mediante dichiarazione asseverata da un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel relativo Albo professionale;
- c) il numero complessivo dei posti letto presenti in azienda non sia superiore a 12 distribuiti in un massimo di 6 camere;
- d) la realizzazione di tali interventi sia collegata all'attuazione di un piano di riqualificazione del paesaggio agrario aziendale.

Ricavo di spazi aperti per agriturismo e destinati all'insediamento temporaneo di un massimo di tre tende o caravan; in tal caso è sempre consentita presso gli edifici aziendali prossimi a tali spazi la realizzazione degli interventi edilizi funzionali alla fornitura dei servizi igienico-sanitari necessari ai suddetti spazi.

Interventi di tipo MO MS RC1 RC2 REA REB DS DR per i fabbricati di ogni genere.

Costruzione di fabbricati rurali di servizio, compresi quelli utilizzabili per il ricovero degli animali ed il deposito delle deiezioni relativamente ad allevamenti zootecnici a carattere familiare, non intensivo bovino, non primari.

2.2) Definizioni

- casa di abitazione

ci si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato all'abitazione da parte dei soggetti di cui all'art. 25, comma 3°, L.R. 56/1977, compresi i fabbricati accessori (autorimessa, ecc.);

- residenza

ci si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato all'abitazione da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'art. 25, comma 3°, L.R. 56/1977, compresi i fabbricati accessori (autorimessa, ecc.);

- fabbricato rurale di servizio

ci si riferisce esclusivamente al complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata;

- allevamento zootecnico a carattere familiare

ci si riferisce esclusivamente ad un allevamento in cui il carico medio allevato non sia superiore all'equivalente di:

1 UCGB (unità capo grosso bovino = 600 kg) per allevamenti equini;

0,5 UCGB per allevamenti ovini e caprini;

0,2 UCGB per allevamenti avicunicoli;

- allevamento zootecnico a carattere non intensivo

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti di animali in produzione zootecnica aventi caratteristiche dimensionali comprese fra quelle dell'allevamento a carattere familiare e quelle dell'allevamento a carattere intensivo, e purché il fabbisogno alimentare dei capi allevati sia coperto almeno per il 25% da foraggi e mangimi ottenuti in azienda;

- allevamento zootecnico non primario

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti di animali non in produzione zootecnica primaria, quali cani, gatti, cavalli per sport e da maneggio, selvaggina, uccelli da voliera, ecc., e con finalità diverse dal puro diletto del conduttore.

2.3 - Prescrizioni relative agli interventi consentiti

Edifici a carattere residenziale

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25, comma 12, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, sono applicabili nella misura massima stabilita dalla citata norma.

Per il computo del volume edificabile è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e situati in Comuni diversi, purché inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 10 km.

V max = mc 1500;

H max = ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 10;

Df min = ml 10 VL min = ml 10.

Pianta regolare, con non più di due piani fuori terra e tetto a falde, non è consentito innalzare nuove edificazioni su rilevati rispetto alla quota naturale del terreno circostante ottenuti con movimento di materie; deve essere assicurato il rispetto di quanto previsto all'art. 27 punti 3 e 4.

Fabbricati rurali di servizio

Gli interventi edilizi sono soggetti a quanto previsto dall'art. 27, punto 4, ai parametri edilizi di cui all'art. 4 nonché ai seguenti ulteriori elementi edilizi e geometrici:

Da/f = distanza minima dalle abitazioni dai fabbricati rurali di servizio;

Da/r = distanza minima dalle abitazioni dei fabbricati rurali di servizio destinati al ricovero degli animali;

Da/c = distanza minima dalle abitazioni dei fabbricati rurali di servizio destinati all'accumulo delle deiezioni;

Di/f = distanza minima da qualunque altro tipo di fabbricato dei fabbricati rurali di servizio destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale.

Fabbricati rurali di servizio non destinati al ricovero del bestiame ed all'accumulo delle deiezioni:

Q max = 10%

Sc max= mq 300;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 10 o uguale all'altezza dell'annesso se questa è superiore.

Fabbricati rurali di servizio destinati al ricovero del bestiame ed all'accumulo delle deiezioni, per allevamenti a carattere familiare:

Q max = 2%;

Sc max= mq 50;

H max = ml 3,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 10;

Da/r = ml 10 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse ml 20;

Da/c = ml 20;

Di/f = ml 20.

Fabbricati rurali di servizio destinati al ricovero del bestiame ed all'accumulo delle deiezioni per allevamenti a carattere non intensivo:

Q max = 20%;

Sc max= mq 300;

H max = ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Fabbricati rurali di servizio destinati al ricovero del bestiame ed all'accumulo delle deiezioni per allevamenti di produzione zootecnica non primaria:

Q max = in 15%;

Sc max= mq 200;

H max = ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 20;

Da/f = ml 10;

Da/r = ml 20 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 30;
per le altre residenze civili sparse ml 50;

Da/c = ml 30 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 50;
per le altre residenze civili sparse ml 70;

Di/f = ml 100.

Fabbricati rurali di servizio destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale:

Q max = 10%;

Sc max= mq 500;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 10 o uguale all'altezza dell'edificio se questa è superiore;

Di/f = ml 20.

La casa di abitazione del conduttore o del custode, in caso di nuova edificazione, deve costituire corpo unico con la struttura produttiva.

3) AREE G3

Destinazione prevalente

IMPIANTI RICREATIVI PER IL TEMPO LIBERO

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONI TERZIARIE DI SERVIZIO

b.3 funzioni di servizio: C.4-D.6-G.1-G.2-G.4-G.7a

b.3 funzioni di servizio: B.5

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

d.2 funzioni ricettive temporanee: G.3

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COMMERCIALI O DI SERVIZIO

b.2 funzioni commerciali: C.1 solo se connesse alle funzioni principali

FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - NCa

Modalità

Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IT max = 0,25 mc/mq

IF max = 0,30 mc/mq - 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata
avente una superficie lorda di pavimento non inferiore a 400 mq

Sm = come da unico comparto indicato in cartografia

Q max = 20%

Sp min = 30%

H max = ml 7,50 - salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00

Df min = ml 10,00

DL min = ml 6,00 dai limiti di zona A,B,C,E,F,G

VI min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera c

Prescrizioni particolari

Le tensostrutture o strutture simili partecipano al computo della superficie coperta ma non della volumetria.

La normativa di riferimento, per gli interventi connessi a funzioni ricettive temporanee è dettata dalla L.R. n° 54 del 31.08.1979.

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo agli interventi di nuova costruzione dovrà essere accompagnato da un piano di riqualificazione paesaggistica di Aree G1 per una superficie pari a 5 volte la ST oggetto di intervento.

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al conseguimento del maggior grado di qualità paesaggistica, in particolare lo S.U.E. dovrà affrontare con attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alla morfologia del terreno ed alle architetture pre-esistenti.

4) AREE G4**Destinazione prevalente**

RESIDENZIALE DI TIPO TURISTICO

Funzioni ammesse (art. 50)

FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9

a.2 autorimesse: C.6

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - NCa

Modalità

Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

IT max = 0,34 mc/mq

IF max = 0,40 mc/mq

SM = come da comparto indicato in cartografia

Q max = 40%

H max = ml 6,50 - Np max = 2

Dc min = ml 6,00

Df min = ml 10,00

DL min = ml 10,00 dai limiti di zona D

VI min = ml 10,00

Prescrizioni particolari

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo agli interventi di nuova costruzione dovrà essere accompagnato da un piano di riqualificazione paesaggistica di Aree G1 per una superficie pari a 10 mq per ogni mc edificato.

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al conseguimento del maggior grado di qualità paesaggistica, anche in applicazione delle prescrizioni particolari di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 27 delle presenti norme, in particolare lo S.U.E. dovrà affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alla morfologia del terreno ed alle architetture pre-esistenti (cascina della Battiana).

Tipologie costruttive ammesse:

*** case a schiera (cortine di lunghezza non superiore a 40 ml)

** casa abbinata

* casa singola

Pianta regolare, tetto a falde (capanna o padiglione) e manto in coppi.

CAPO N - NORME SPECIALI

Art. 77 – Normativa specifica per il commercio al dettaglio

NORME DI RIFERIMENTO

L'attività di commercio al dettaglio, ai sensi della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03 e della D.G.R. 42-29532/2000, è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. citata, sul territorio comunale secondo la seguente classificazione:

VICINATO

E' ammesso su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle limitazioni e delle incompatibilità indicate nei singoli azzonamenti;

MEDIE STRUTTURE

Sono ammesse nell'ambito delle zone di addensamento e nelle localizzazioni secondo quanto previsto dalla allegata tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo e se ubicate all'interno di aree a destinazione commerciale individuate cartograficamente o attraverso la normativa dei singoli azzonamenti.

L'insediamento di medie strutture, anche qualora avvenga per cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, deve prevedere, nell'ambito delle modalità di intervento previste in normativa per i singoli azzonamenti, una valutazione degli impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti.

GRANDI STRUTTURE

Non sono ammesse nell'ambito dell'addensamento A1; per quanto concerne le localizzazioni, non avendone individuate, si rimanda alla vigente normativa regionale sopracitata.

CARTOGRAFIA DEL PIANO REGOLATORE

Su apposito estratto dall'elaborato 4P.1 della cartografia di piano (inserito nella presente normativa) sono stati delimitati:

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

un unico addensamento nell'area urbana centrale del capoluogo.

NORME PARTICOLARI SUGLI STANDARD

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

E' ammessa la monetizzazione sia per le attività esistenti, nel caso di aumento della superficie di vendita, che per l'insediamento di nuove attività.

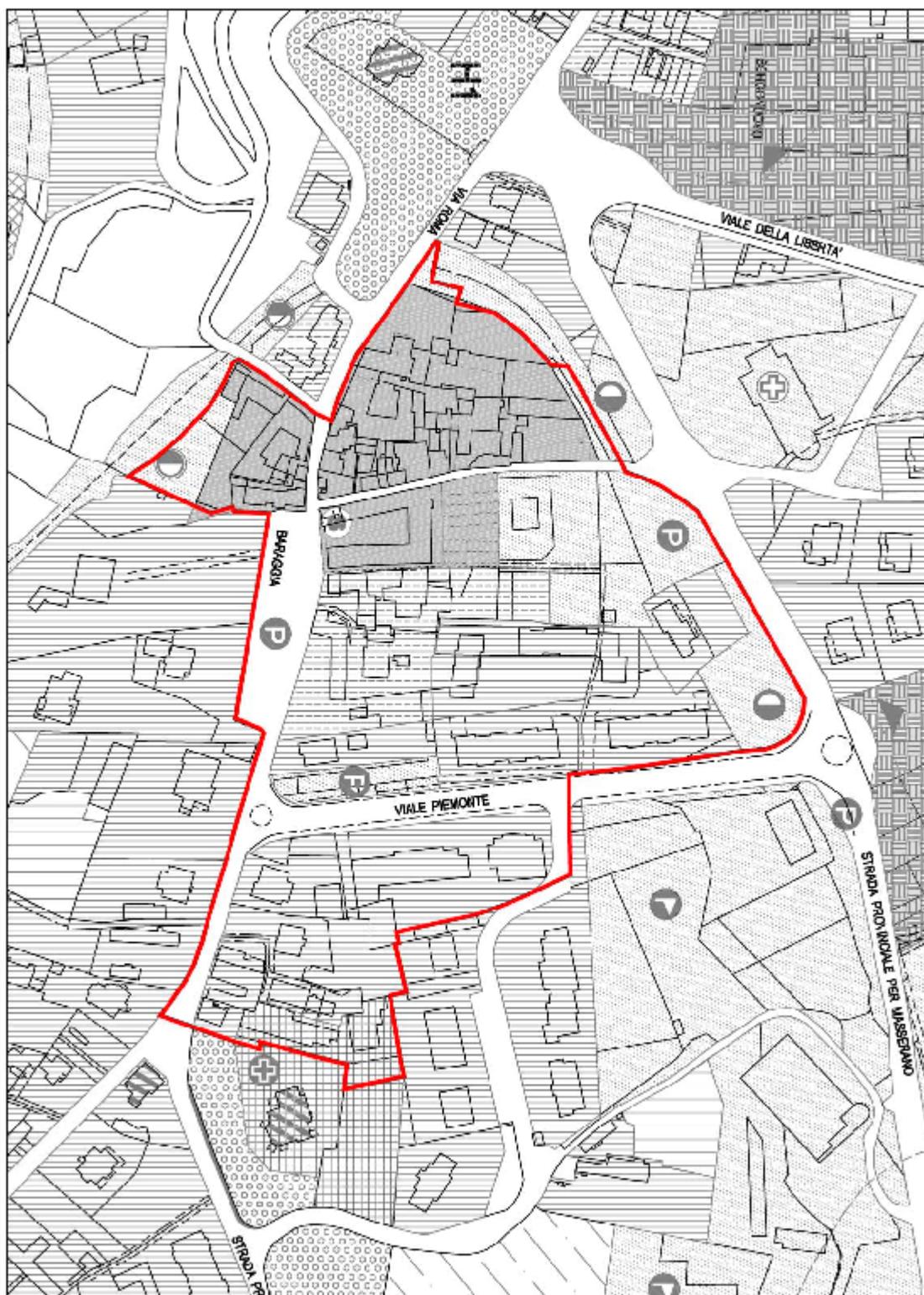
A.1. ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE – Scala 1:2.000

TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TERRITORIALI DELLO SVILUPPO

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A1	A5	L1	L2
VICINAT	fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	NO	NO	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	NO
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	NO
M-CC	151-2500	NO	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	> 12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	> 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	> 18000	NO	NO	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti

A4=Addensamenti commerciali urbani minori

A5=Addensamenti commerciali extraurbani

Gli addensamenti e localizzazioni commerciali non elencate non sono presenti nei comuni minori

NOTE:

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali

Art. 78 - Grafici

GRAFICO A

