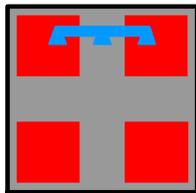




COMUNE DI S.M. MAGGIORE



PROVINCIA DEL V.C.O.

# COMUNE DI SANTA MARIA MAGGIORE **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

VARIANTE N°15 - ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO PRELIMINARE

Elaborato:

**ESTRATTO N.T.A.**

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE

del \_\_\_\_\_ n° \_\_

RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE

del \_\_\_\_\_ n° \_\_

RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

Elaborato coordinato con i contenuti delle Varianti art. 17 c. 5 - n.7, n.8, n.9, n.10, 11, 12, 13, L.R. 2/2009 e n. 14

Elaborato coordinato con i contenuti delle Varianti art. 17 c. 8 - (03/2009), (04/2009), (09/2009), (04/2010), (09/2010), (07/2011), (04/2013)

Elaborato coordinato con i contenuti della Variante art. 17 c. 12 - n. 11/2013

Elaborato coordinato con i contenuti della Variante art. 17 c. 4 - n. 3 (Approvata con D.C.C. n. 25 del 01/08/2014)

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO

Via Bonomelli n°16

28845 DOMODOSSOLA (VB)

tel. 0324 249322

Visti:

Elaborato:

**B**

Data: GIUGNO 2022

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

## INDICE

INDICE.....	1
NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME .....	3
13.1.4 – AREE RESIDENZIALI SATURE: <del>AS1</del> → <del>AS50</del> <del>AS59</del> <del>AS60</del> <del>AS69</del> .....	6
13.1.5 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA: <del>PS1</del> → <del>PS15</del> <del>PS6</del> , <del>PS7</del> , <del>PS9</del> , <del>PS11</del> , <del>PS13</del> , <del>PS14</del> .....	8
<del>13.1.6 – AREE RESIDENZIALI A S.U.E. GIÀ CONVENZIONATI: PECe1 → PECe7</del> .....	9
13.1.7 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO: PSPEC1 → PSPEC2.....	10
13.1.8 – AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA: <del>CS1</del> → <del>CS18</del> <del>CS20</del> <del>CS33</del> .....	12
13.1.10 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI: TAe1 → TAe6.....	16
13.1.12 – AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO: ACp1 → <del>ACp2</del> .....	18
13.1.13 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS.....	19
<b>13.1.13bis – AREE SCIABILI E DI SVILUPPO MONTANO</b> .....	20
13.1.14 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS-1/IS-2.....	21
<del>13.1.15 – AREE PER PARCHEGGI A SILOS CONVENZIONATI: PC2</del> .....	22
13.1.16 – AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO: VP1 → VP16.....	23
13.1.17 – VERDE PRIVATO.....	24
13.1.18 – NORME PROGETTUALI.....	25
<del>13.1.19 – Integrazione articolato N.t.A. con i contenuti degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della L.R. 28/99 così come approvati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 recante "modifiche ed integrazioni all'allegato A della Delibera del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003</del> .....	30
(...)	31
13.3 – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E.....	31
13.3.1 – AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA EDILIZIA: ES.....	36
13.3.2 – AREE AGRICOLE SPECIALI: ESpl → Esp2.....	37
13.3.3 – AREE PER ATTIVITA' AGROTURISTICHE: AG.....	38
ART. 14- INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO.....	39
14.1.1. – VIABILITA' DI P.R.G.C. FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE.....	39
14.1.2. – RETE CICLOPEDONALE.....	42
14.1.3. - STRADE AGROSILVOPASTORALI.....	43
14.2 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	44
14.3 – AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO.....	45
14.4 – FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE.....	46
14.5 – FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.....	47
14.6 – FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO.....	48
14.7 – FASCE DI RISPETTO DELLE PISTE SCIISTICHE.....	49
14.8 – FASCE DI RISPETTO DAI TORRENTI.....	50
14.9 – FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA.....	51
14.10 – FASCE DI RISPETTO POZZO.....	52
Art. 14.11 NORME GEOLOGICHE (articolo normativo riscritto nella sua globalità).....	53
Art. 14.11.1 Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica estesa all'intero territorio comunale ed alla scala di piano (Tavola 10 e Tavola11).....	55
Cenni metodologici.....	55
Commento alla carte realizzate.....	55
Normativa sismica.....	57
Art. 14.12 Gli impianti e gli apparati di teleradiocomunicazioni.....	59
<b>Articolo 14.13: INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL 29.10.1999 N. 563-13414 E S.M.I.</b> .....	59
ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI.....	61
15.1 – SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE.....	61
15.2 – IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI. IMPIANTI TECNOLOGICI.....	62
(...)	63
TITOLO VI.....	63



## NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Regionale della variante n. 2 al P.R.G.C., il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato

A seguito dell'adozione della **Variante parziale n. 7**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto della variante n. 7, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n.7

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato con la variante n.7

A seguito dell'adozione della **Variante parziale n. 8**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto della variante n. 8, con le seguenti evidenziazioni:

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato con la variante n.8

A seguito dell'adozione della **Variante parziale n. 9**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto della variante n. 8, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n.9

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato con la variante n.9

A seguito dell'adozione della **Variante art.17 comma 4 n.3-2011**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto di variante, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n.3-2011

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 10/2014**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n. 10

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato con la variante n. 10

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 12/2016** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto di variante, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n. 12

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 11/2015** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n. 11

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito a seguito del parere della Provincia sul Progetto Preliminare della variante n. 11

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 L.R. 2/2009** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n. 13

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato con la variante n. 13

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 13/2020** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n. 13

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato con la variante n. 13

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 14** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito con la variante n. 14

secondo le procedure previste ..... per il testo stralciato con la variante n. 14

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 15/2020** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

**secondo le procedure previste .....** per il testo inserito con la variante n. 15

**secondo le procedure previste .....** per il testo stralciato con la variante n. 15

13.1.4 – AREE RESIDENZIALI SATURE: AS1 → ~~AS50~~ ~~AS59~~ AS60 AS69.

Sono parti di territorio edificato ed urbanizzato che non consentono una ulteriore previsione di insediabilità; in esse, la destinazione prevalente è quella residenziale.

Gli interventi ammessi hanno, pertanto, quasi esclusivamente, lo scopo di garantire un buon stato di conservazione agli edifici esistenti.

I tipi di interventi ammessi sono:

la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con possibilità di ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc., per interventi di miglioramento igienico-funzionale, demolizione con ricostruzione della volumetria demolita, (Art. 8.10) ammesso esclusivamente previa specifica documentazione sullo stato di consistenza delle opere mediante perizia asseverata, mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12), nuova costruzione fabbricati accessori (Art. 8.13).

E' inoltre consentito recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili i volumi attualmente non residenziali di pertinenza al fabbricato principale e comunque con il limite di 150 mc.

Solo per i fabbricati contigui a quello principale, sono inoltre consentiti anche modesti interventi di sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne minime indispensabili al fine dell'abitabilità dei locali residenziali ottenuti a seguito dell'intervento. Qualora non siano possibili questi interventi, sono concessi ampliamenti ad usi residenziali, pari a mq. 35 di s.u. all'interno della corte del fabbricato oggetto di intervento, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile.

Per gli edifici non residenziali ed ospitanti attività artigianali non nocive o moleste ed attività commerciali, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

E' inoltre ammesso l'ampliamento – preferibilmente attraverso il recupero di volumi e/o superfici esistenti . "una tantum" fino ad un massimo di 60 mq. di s.u. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50% dell'area pertinenziale;
- altezza massima: pari all'esistente;
- distanza dai confini: a norma di Codice Civile.

Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata.

Le attività di commercio al minuto, terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre i piani terreni, anche i primi piani.

Le attività artigianali al servizio della residenza ed alla persona, purché compatibili con la destinazione residenziale prevalente, potranno occupare soltanto i piani terreni.

Per gli edifici ospitanti invece attività in contrasto con la destinazione residenziale, sono previsti e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie.

Le attività terziarie e commerciali dovranno garantire la dazione delle aree a parcheggio pubblico secondo lo standard di cui all'Art. 21 L.R. n°56/77 e s.m.i., pari al 100% dell'S.U. oggetto di intervento.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della Legge 24.3.1989, n° 122 e di bassi fabbricati così come definiti nelle N.T.A.

Per quanto riguarda l'area AS10 le previsioni in essa acconsentite sono condizionate al rispetto di una fascia dal torrente Riana non inferiore a 50 metri a partire dalla linea di sponda dell'alveo attivo.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

#### **Norme particolari:**

**Per l'edificio di cui al foglio 38 mappale 1 e 635, in deroga a quanto disposto dalla presente normativa, è previsto un incremento volumetrico in sopraelevazione di 200 mc e l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla cessione gratuita dell'area a parcheggio pubblico P1.**

**Per l'edificio di cui al foglio 34-35 mappale 182, in deroga a quanto disposto dalla presente normativa, è previsto un incremento volumetrico di 600 mc e l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato all'allargamento della porzione di strada antistante per una lunghezza di almeno 120 ml.**

**Per l'edificio di cui al foglio 33 mappale 620, in deroga a quanto disposto dalla presente normativa, è previsto un incremento volumetrico di 300 mc e l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato volto alla trasformazione di parte dell'illuminazione pubblica della Via Torino, da definirsi in sede di convenzione, da tipologia tradizionale a tipologia LED finalizzata al risparmio energetico.**

### 13.1.5 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON

#### CONCESSIONE SINGOLA: ~~PS1~~ → ~~PS15~~ PS6, PS7, PS9, PS11, PS13, PS14

Sono le parti di territorio a prevalente destinazione residenziale, quasi totalmente edificate, che – per il grado di compressione esistente – permettono unicamente, con l'edificazione di alcuni lotti liberi (secondo la situazione catastale in atto alla data dell'adozione della Delibera Programmatica del presente P.R.G.C.), la definizione ed il completamento della zona residenziale.

#### **I tipi di intervento ammessi sono:**

la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), il completamento (Art. 8.8), la nuova costruzione (Art. 8.9), la demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti (Art. 8.10) – ammessa esclusivamente previo convenzionamento del permesso di costruire (Art. 48 della L.U.R.) – ed il mutamento della destinazione d'uso (Art. 8.12), nuova costruzione fabbricati accessori (Art. 8.13).

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, completamento, e nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruzione con i parametri riportati – per ogni area – nelle relative tabelle allegate alle presenti Norme con la limitazione del fronte del fabbricato pari ad un massimo di 20,00 mt. E di 1.200 mc. per ogni blocco edilizio; la distanza dai cigli stradali avverrà alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20% con un massimo di mc. 150, ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste.

Oltre alla residenza, sono ammesse – nel limite massimo del 30% della superficie utile – le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti o professioni;
- banche ed istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- attrezzature di assistenza collettiva privata e pubblica, collegi, convitti, cliniche e case di cura;
- attrezzature commerciali al minuto, attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona purché non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse.

Le attività terziarie e commerciali di nuovo impianto dovranno garantire la dotazione delle aree a parcheggio pubblico secondo lo standard di cui all'Art. 21 L.R. n°56/77 e s.m.i., pari al 100% della S.U. oggetto di intervento.

E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla Legge 24.3.1989, n° 122.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

### 13.1.6 – AREE RESIDENZIALI A S.U.E. GIA' CONVENZIONATI: PECc1 → PECc7.

Sono aree sulle quali sono in corso di attuazione le indicazioni e le previsioni del precedente Strumento Urbanistico e che il presente P.R.G.C. recepisce e conferma in toto alla luce dei parametri attuatori del precedente S.U.G. (Strumento Urbanistico Generale) e sancite dalle specifiche convenzioni già stipulate.

In queste aree si applicano quindi le disposizioni delle rispettive convenzioni con i parametri riportati nelle tabelle di zone allegate:

Nel caso in cui, allo scadere della convenzione, l'attuazione dello S.U.E. non fosse ancora esaurita eventuali completamenti edificatori potranno essere concessi in conformità al P.R.G.C..

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

## 13.1.7 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON STRUMENTO

### URBANISTICO ESECUTIVO: PSPEC1 → PSPEC2.

Sono parti del territorio e prevalente destinazione residenziale all'interno delle quali, mediante la formazione di S.U.E., è possibile il completamento dei lotti ineditati.

Per la loro attuazione è, quindi, indispensabile la formazione di P.E.C. estesi alle intere aree, al fine di garantire l'ottimizzazione degli accessi veicolari ed il totale utilizzo delle aree stesse.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi potranno eventualmente essere attuati per parti, purché queste, opportunamente correlate fra di loro garantiscano l'ottimale e la totale attuazione delle aree individuate.

#### **I tipi di intervento ammessi con permesso di costruire sono:**

la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), ed il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12), nuova costruzione fabbricati accessori (Art. 8.13).

Gli interventi di cui agli Artt. 8.6, 8.7, 8.8 e 8.9 precedenti, avverranno con i parametri riportati nelle tabelle allegatale alle presenti norme.

E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20%, e con un massimo di 150 mc. ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste.

Gli edifici esistenti e le loro aree di pertinenza non concorreranno alla formazione del S.U.E. e verranno di conseguenza "stralciati". In questo caso gli interventi ammessi su di essi saranno quelli relativi agli Artt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7, 8.12 e 8.13 delle presenti N.T.A.

#### **I tipi di intervento ammessi con S.U.E. sono:**

il completamento (Art. 8.8), la nuova costruzione (Art. 8.9) con i parametri attuatori indicati nelle allegatale tabelle e la demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti (Art.8.10), ad una distanza dai cigli stradali alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Oltre alla residenza, sono ammesse le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti o professioni;
- banche ed istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- attrezzature di assistenza collettiva privata e pubblica, collegi, convitti, cliniche e case di cura;
- attrezzature commerciali al minuto, attività artigianali di servizio alla persona e alla residenza purché non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse.

Le attività terziarie e commerciali di nuovo impianto dovranno garantire la dotazione delle aree a parcheggio pubblico secondo lo standard di cui all'Art. 21 L.R. n°56/77 e s.m.i., pari al 100% della S.U. oggetto di intervento.

E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla Legge 24.3.1989, n° 122.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

**Norme particolari per l'area "PSPEC1:**

*Con l'attuazione delle S.U.E. relativo alle porzioni libere ricadenti all'interno di questa area, si dovrà porre particolare attenzione alle connessioni con le infrastrutture viarie proposte dall'area "PECc1" presente all'interno di questa area.*

-----  
*n.b. la quantificazione dei nuovi vani, prevista dal P.R.G.C. relativa a queste aree, è riportata nelle allegare tabelle ed è stata desunta dalla valutazione dei lotti liberi presenti all'interno delle aree stesse sui quali si applicano i parametri di utilizzo indicati.*

### 13.1.8 – AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA:

**CS1** → **CS18** **CS20** **CS33**.

Sono costituite da lotti di terreno interstiziali o marginali ad aree già edificate ed urbanizzate, che concorrono a definire e saturare l'edificazione di detti ambiti.

Vi sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 8.9 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegare tabelle, a distanza dei cigli stradali alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione e fatte salve eventuali deroghe per allineamenti o parziali ampliamenti.

Oltre a quelle residenziale, le altre destinazioni ammesse sono:

- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività del tempo libero, la attività associative.

La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n° 122.

Per l'attuazione di queste aree potrà essere eventualmente richiesta la convenzione ai sensi del 5° comma dell'Art. 49 – L.R. n° 56/77 e s.m.i., esclusivamente quando non sia completamente garantito il totale utilizzo, da parte dei richiedenti concessione, dei lotti individuati o quando si possano presentare difficoltà relative agli accessi stradali.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

#### **Prescrizioni particolari per aree “CS6” “CS7” “CS8” “CS10” “CS12” “CS17” “CS5” “CS19” “CS20”:**

- per l'area “CS6”: l'attuazione dell'intervento è subordinata all'avvenuta rideterminazione della fascia di rispetto del pozzo di captazione, ubicato nel confinante Comune di Toceno, secondo le procedure di legge ed alla successiva verifica di non inclusione all'interno della zona di rispetto ristretta; l'edificazione dovrà inoltre essere localizzata all'esterno della fascia di rispetto idropotabile dell'altro pozzo di captazione ubicato nel Comune di Toceno che interessa parzialmente l'area;

*L'attuazione di queste aree avverrà esclusivamente previa convenzione ai sensi dell'Art. 49 5° comma della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i., al fine di garantire in progetto:*

- *per la “CS8”:* *l'attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda all'atto del rilascio del permesso di costruire la monetizzazione a favore del comune del valore di acquisto, da parte dello stesso, dell'area indicata in P.R.G.C. come “P7”.*
- *per la “CS10”:* *l'attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda la realizzazione del tratto di strada prevista in P.R.G.C. tra P21 e P29;*
- *per la “CS12”:* *l'attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda la realizzazione del tratto di strada prevista in P.R.G.C. fino al reggiungimento del lotto nella sua globalità;*

- per la "CS17" l'attuazione dell'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che preveda l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto di sistemazione del tratto di strada comunale che dalla S.S. 337 raggiunge il lotto nella sua globalità;
- per la "CS5" l'attuazione dell'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che preveda, in attuazione alle previsioni urbanistiche (ampliamento con sopraelevazione del fabbricato esistente per la realizzazione di una volumetria complessiva di 2500 mc) a totale carico del richiedente le seguenti opere: la realizzazione dell'allargamento della strada comunale, da prevedersi lungo tutto il confine est, con cessione di una porzione di area per una larghezza di 1.75 m; preveda inoltre l'asfaltatura della strada, la realizzazione della recinzione, il mantenimento dell'attuale cancello a filo della nuova recinzione con motorizzazione, la realizzazione del nuovo cancello arretrato a 5 metri, ed infine lo spostamento del palo della luce.
- Per la "CS19" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato volto alla realizzazione delle opere di completamento del tratto di strada di collegamento tra la Via Giacomo Matteotti e la SS.337 che prevedono la cessione al comune della porzione urbanisticamente individuata come viabilità e la conseguente esecuzione delle opere.
- Per la "CS20" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione del parcheggio P35, all'allargamento stradale del tratto individuato ed alla realizzazione del marciapiede pedonale.
- Per la "CS7" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'allargamento del marciapiede lungo la via Cavour prospiciente i mappali 185 e 187 del Foglio 33
- Per la "CS28" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione della viabilità di accesso.
- Per la "CS32" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione dell'allargamento del marciapiede lungo la via Matteotti prospiciente i mappali 194 e 205 del foglio 40, oltre all'allargamento stradale della Via De Magistris, sempre per la parte prospiciente i suddetti mappali.
- Per la "CS33" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'allargamento stradale della Via De Magistris prospiciente il mappale 203 del foglio 40.

13.1.9 – AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: PEC1v→ **PEC5v**  
**PEC6v**.

Sono parti di territorio parzialmente urbanizzate o comunque di facile urbanizzazione, nelle quali è prevista la nuova insediabilità residenziale per lo sviluppo socio-economico del Comune.

Esse sono destinate all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.

**Altre destinazioni ammesse sono:**

- attività commerciali al minuto, limitatamente ai pian terreni e comunque non in edifici autonomi;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività per il tempo libero e le attività associative.

L'attuazione di questa aree è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi convenzionati (P.E.C.) ai sensi dell'Art. 43 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, estesi all'intera superficie territoriale individuata cartograficamente.

Questi piani esecutivi potranno essere attuati anche per parti, purché queste rispettino l'assetto generale di utilizzo dell'intero comparto di intervento e non siano dimensionalmente inferiori al 50% della superficie territoriale dell'intero P.E.C., con tolleranza in più o in meno del 10%; i fabbricati esistenti, con le rispettive aree di pertinenza; potranno essere stralciati da essi.

Modeste variazioni al perimetro di queste aree relativamente ai lotti di pertinenza dei fabbricati in adiacenza alle stesse, non costituiranno variante al P.R.G.C..

Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate, con limitazione del fronte del fabbricato pari ad un massimo di 20 mt. E di 1.200 mc. per ogni blocco edilizio: la distanza dai cigli stradali avverrà alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

All'interno di tali S.U.E., laddove graficamente individuate, dovranno essere reperite aree a servizi pubblici nella misura indicata dal presente P.R.G.C. e comunque non inferiori a quanto indicato dall'Art.21 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.; le rimanenti quote per standard a servizi di cui all'Art. 21 della L.U.R., potranno invece monetizzare sulla base di computi metrici analitici, nel rispetto dell'art.7 p.to1.

I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.03.89, n° 122.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

**Prescrizioni particolari:**

- Solo per l' area "PEC4v" è vincolante l' attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda all'atto del rilascio del permesso di costruire la monetizzazione a favore del comune del valore di acquisto, da parte dello stesso, dell'area indicata in P.R.G.C. come "P21";
- Solo per l' area "PEC3v" è vincolante la realizzazione del parcheggio "P1" e la realizzazione della strada di servizio all'area normativa; la localizzazione planimetrica della strada, prevista in attuazione del PEC 3v, ha titolo documentario: in sede di attuazione del Pec, senza che ciò costituisca variante al piano regolatore, potrà subire modifiche nello sviluppo planimetrico purchè la stessa sia mantenuta all'interno della perimetrazione dell'area PEC 3v" .

- Solo per l' area "PEC5v" è vincolante la realizzazione del parcheggio "P2" "P12" lungo la via Demagistris e la realizzazione del tratto di strada di collegamento tra la Piazza Mercato e la Via Vittorio Veneto. In considerazione della localizzazione dell'area viene prevista la possibilità di monetizzare l'eventuale mancata cessione e realizzazione della quota residua degli standard ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77.
- ~~- Per l'area "PEC1v" l'individuazione planimetrica degli edifici è obbligatoriamente circoscritta alla porzione interclusa tra l'area edificata (area normativa PS15) e l'edificio residenziale esistente.~~
- Nelle aree a PEC le tipologie costruttive previste negli elaborati progettuali del piano sono da ritenersi prescrittive;
- Solo per l'area "PEC6v" è vincolante la realizzazione del parcheggio "P36" lungo la via Domodossola e la realizzazione dell'allargamento stradale della Via Francesco Pastonchi.

### 13.1.10 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI: TAE1 → TAE6.

Sono aree cartograficamente individuate e destinate ad attività ~~turistiche ricettive alberghiere~~.

In tali aree vengono confermati gli insediamenti e le attività in atto alla data di adozione del progetto preliminare della Variante n.2 al P.R.G.C..

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi, mediante rilascio di permesso di costruire, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

#### **Norme particolari**

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell'area "Tae1", sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione per un massimo di mc. 950.

Per le unità ricettive presenti all'interno dell'area "Tae2", sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

Per l'unità alberghiera presente all'interno dell'area "Tae3", è consentito l'intervento di sopraelevazione di un piano mediante il rilascio di permesso di costruire con stipula di convenzione ai sensi dell'Art. 49 della L.U.R. n° 56/57 e s.m.i., al fine della realizzazione di parcheggi pubblici individuati nelle aree "P17".

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell'area "Tae4", sono consentiti i seguenti interventi

- ampliare il piano terreno per una superficie pari a 550 mq necessari a realizzare sale per meeting, ampliamento cucina, sala da pranzo e bussola ingresso;
  - ampliare da terra a tetto, il fabbricato sul lato ovest, per realizzare 40 nuove camere ai piani 1-2-3-4 e locali di soggiorno al piano terreno;
  - innalzare la linea di gronda della porzione di tetto relativa all'edificio esistente al fine di evitare camere mansardate al piano quarto;
  - realizzare autorimesse interrate da realizzarsi sul lato est occupando la zona di corte esistente tra l'edificio e la recinzione prospiciente via De Magistris, mantenendo comunque la distanza dalla strada prevista della norme di P.R.G.C. a salvaguardia di un eventuale futuro ampliamento della strada;
  - realizzare la recinzione del mappale 7 del foglio 42;
- realizzare al piano interrato o nel giardino retrostante l'immobile (lato Sud) di una piccola piscina con zona esecuzione massaggi e tecniche di rilassamento;

**Nell'area individuata da apposito segno grafico sono ammessi esclusivamente interventi legati alla realizzazione di aree verdi attrezzate pertinenziali e parcheggi.**

gli interventi dovranno essere attuati mediante il convenzionamento del permesso di costruire onde garantire la realizzazione di aree a parcheggi coperti o scoperti pari agli ampliamenti edilizi consentiti ed il mantenimento della destinazione d'uso per almeno 15

anni "; inoltre a condizione che venga previsto l'arretramento di almeno 1,5 metri della recinzione dei mappali 7-9 del foglio 42, al fine di consentire la realizzazione di un marciapiede sino alla Piazza Mercato, l'arretramento della recinzione in prossimità dell'incrocio tra Via De Magistris e Via Matteotti per migliorare le caratteristiche dell'innesto a "T" esistente".

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell'area "Tae5" (limitatamente alla porzione di edificio a totale destinazione alberghiera) è consentito l'intervento di sopraelevazione di **due piani** mediante il rilascio di permesso di costruire con stipula di convenzione ai sensi dell'Art. 49 dell'L.U.R. n° 56/57 e s.m.i. al fine della realizzazione di parcheggi pubblici individuati nelle aree "P20".

Per il fabbricato ad oggi in parte a destinazione albergo ed in parte a destinazione residenziale è consentito l'intervento di cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da albergo a residenziale, mediante il rilascio di permesso di costruire con stipula di convenzione ai sensi dell'Art. 49 dell'L.U.R. n° 56/57 e s.m.i. al fine della realizzazione di parcheggi pubblici individuati nelle aree "P20".

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell'area "Tae6" sono consentiti interventi di ampliamento al piano terreno fino ad un massimo di 500 mq di S.U., fermo restando il raggiungimento del 40% della superficie fondiaria, al fine di ottenere maggiori superfici da destinare a sale ristorazione, sale meeting, cucine e altri servizi generali e la possibilità di sopralzare l'attuale autorimessa fino al raggiungimento della quota di gronda e di colmo del fabbricato principale, unendosi ad esso, per poter aumentare il numero delle camere esistenti; gli interventi avverranno mediante il convenzionamento del permesso di costruire onde garantire la realizzazione di aree a parcheggi coperti o scoperti pari agli ampliamenti edilizi consentiti ed il mantenimento della destinazione d'uso per almeno 15 anni".

Questi interventi dovranno attenersi, per quanto attiene le distanze dai cigli stradali, a quanto imposto dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati, per quanto attiene le distanze dai confini mt. 5,00 e dai fabbricati mt. 10,00.

### 13.1.12 – AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO: ACP1 → ACP2.

Sono aree individuate espressamente sulla cartografia di Piano all'interno delle quali sono previste attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 per ogni unità insediabile.

La prima, "Acp1", è un'area libera di modeste dimensioni, all'interno dell'edificato.

Su di essa, mediante il rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 48 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. al fine di garantire la conservazione delle essenze arboree presenti all'interno dell'area e la realizzazione di aree a parcheggio pubblico in misura pari alla superficie lorda di pavimento adibita ad attività commerciale, gli interventi avverranno secondo i parametri attuatori indicati nelle allegate tabelle e alla distanza dai cigli stradali prevista dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati; vi è inoltre ammessa – non in edificio autonomo – la realizzazione di un alloggio e/o uffici per il titolare, con un massimo di mq. 150 di S.U.

La seconda, "Acp2", adiacente all'area a destinazione alberghiera di progetto, verrà attuata mediante la formazione di S.U.E. (P.E.C.) esteso ad almeno il 50% dell'area individuata, affinché venga garantita la realizzazione della viabilità in progetto di Piano e la realizzazione delle aree a servizi (articolo 21, 1° comma, punto 3, L.R. 56/77 e s.m.i.).

L'attuazione avverrà mediante i parametri indicati nelle allegate tabelle e nel rispetto delle distanze dai cigli stradali indicati in cartografia.

Per quanto riguarda l'area ACP2 sono da intendersi qui integralmente richiamate le prescrizioni per i Rii Valle d'Ovigo, Riocello e Cui fissate al precedente articolo 13.1.11.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

I tipi di interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono:

- la manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- la manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3).

E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della L. n° 122/89 quale pertinenza dei fabbricati esistenti

### 13.1.13 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS.

E' un'area situata all'ingresso Sud del Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE**, sul lato destro della strada statale n° 337 della Valle Vigizzo. La destinazione prevista dal presente P.R.G.C. per

quest'area è ad attività sportive svolgibili ~~sia all'aperto che in strutture coperte, in questo caso, mediante locali e manufatti accessori.~~

In particolare, ~~come evidenziato, sulla cartografia del P.R.G.C., nell'area della "Pineta Gennari" verranno localizzati gli interventi relativi alle strutture sportive coperte, mentre sul resto dell'area~~

potranno essere realizzati solo impianti sportivi a cielo aperto e le relative strutture a servizio delle attività stesse.

L'attuazione dell'area "IS" avverrà mediante la formazione di un unico Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) formato ai sensi dell'Art.43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

L'attuazione degli interventi deve essere di iniziativa pubblica e/o in regime di concessione mediante convezionamento pubblico/privato.

Le prescrizioni ed i parametri attuatori dell'area verranno definiti nell'ambito della formazione del S.U.E. e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- rapporto massimo di copertura per le strutture coperte: 5-10% della superficie territoriale a seconda del tipo di impianto;
- rapporto massimo di copertura per le strutture a servizio delle attività sportive all'aperto; 5-10% della superficie dell'impianto sportivo a seconda del tipo di impianto;
- altezza massima degli edifici ed altri manufatti: mt. 7,50 (altezze superiori consentite solo in caso di motivate documentazioni);
- edificio/i per custode/i: in quantità stabilite dal S.U.E.;
- distanza dalle strade: secondo indicazioni cartografiche o comunque stabilite dal S.U.E.;
- distanze dai fabbricati esistenti: mt. 20,00;
- distanze dai confini: mt. 20,00;
- aree a parcheggio pubblico: 200% della superficie lorda di pavimento in progetto, con un minimo di 300 mq. per ogni intervento.
- è fatto obbligo della conservazione delle alberature esistenti.

In sede di formazione di S.U.E. verranno individuati e stralciati gli edifici esistenti e le loro aree di pertinenza. Per questi fabbricati sono comunque consentiti interventi di cui agli artt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 e 8.6 (con un massimo di mc.150) delle presenti N.T.A.

In assenza di S.U.E., sull'area "IS" è consentita esclusivamente la conduzione agricola dei fondi, con esclusione di ogni tipo di edificazione , anche quella rurale.

I tipi di interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono:

- la manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- la manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3),
- la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con cambio di destinazione d'uso ed ampliamento nei limiti del 20% del volume esistente e con la possibilità di modifica della sagoma del fabbricato.

In considerazione delle caratteristiche costruttive attuali dei fabbricati esistenti e facenti parte del patrimonio edilizio tipico della tradizione locale, gli interventi dovranno attenersi

scrupolosamente alle "particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "NS"" di cui alle presenti norme.

Sono da intendersi qui integralmente richiamate le prescrizioni per i Rii Valle d'Ovigo, Riocello e Cui fissate al precedente articolo 13.1.11.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

### 13.1.13Bis – AREE SCIABILI E DI SVILUPPO MONTANO.

In planimetria di P.R.G.C. sono indicati tracciati per piste di sci da fondo coerentemente ai disposti della L.R. 2/2009 e s.m.i. e la relativa fascia di rispetto per adeguamenti e modifiche del tracciato. I tracciati hanno una larghezza di m 6,00 e la fascia di rispetto individuata è di m 5,00.

Tali tracciati sono indicativi e non comportano vincoli o previsioni particolari, eccezion fatta per il divieto di erigere steccati o recinzioni a carattere permanente che possano compromettere, a giudizio del Dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, su conforme parere del Tecnico Comunale la sistemazione e utilizzazione a pista di fondo.

I tracciati previsti in P.R.G.C. sono di larga massima e non precludono la possibilità di variazioni anche sostanziali, in funzione delle contingenti necessità organizzative dei tipi di gara, delle condizioni di innevamento, della situazione dei corsi d'acqua (per gli attraversamenti) e/o di altri tipi di valutazioni.

Lungo i tracciati di "piste per lo sci di fondo", cartografati in planimetria di P.R.G.C. sono ammessi interventi di movimenti di terra, anche con modesti manufatti di protezione e/o sostegno; tali opere non devono comunque compromettere la destinazione e utilizzazione prevista dal P.R.G.C. delle aree che attraversano.

#### 13.1.14 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS-1/IS-2.

E' un area sita nelle vicinanze della Scuola Media di Santa Maria Maggiore, adiacente all'area cimiteriale e pertanto all'interno della fascia stessa.

La destinazione prevista per quest'area è ad attività sportive svolgibili esclusivamente all'aperto.

Prevalentemente viene prevista la realizzazione di un campo da calcio da utilizzarsi in abbinamento alle attrezzature sportive presenti presso la scuola limitrofa.

L'attuazione dell'area IS-1 avverrà mediante intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'area IS-2 è sita nella Frazione di Buttogno in Via Aldo Moro, lungo la Strada Comunale per Druogno.

La destinazione prevista è ad attività sportive da svolgersi esclusivamente all'aperto.

Prevalentemente viene prevista la realizzazione di un campo da calcio con la realizzazione delle strutture connesse.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

### 13.1.15 – AREE PER PARCHEGGI A SILOS CONVENZIONATI: PC2.

Il Piano Regolatore individua l'area "PC2" da destinare ad uso parcheggi interrati multipiano.

Dalla realizzazione delle opere strutturali, il Comune di SANTA MARIA MAGGIORE – mediante convenzione – otterrà in cessione ad uso parcheggio pubblico, le parti in superficie e/o in interrato.

Gli interventi avverranno quindi mediante il rilascio di concessione singola convenzionata ai sensi dell'Art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;

in sede di stipula di convenzione verranno quindi stabiliti il numero dei piani interrati e le quote da cedere alla Pubblica Amministrazione.

L'attuazione dell'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da intendersi attuative di una "scheda d'area":

— Venga prevista la possibilità di realizzare un fabbricato, in aderenza al futuro ampliamento della Scuola di Belle Arti, con piano interrato, 2 piani fuori terra + sottotetto abitativo, con destinazione d'uso del piano terra a negozi;

— Venga individuata l'area da cedere a titolo gratuito quale pertinenza alla Scuola di Belle Arti Rossetti e Valentini necessaria alla realizzazione del previsto ampliamento della scuola (la superficie dell'area da cedere risulta di circa 84.00 mq);

— Venga prevista l'area da cedere in soprasuolo per la realizzazione del parcheggio P 32 con superficie di circa 91,00 mq;

— Venga prevista l'area da cedere in soprasuolo per la realizzazione del parcheggio P 33 con superficie di circa 73,00 mq;

— Venga individuata la possibilità di accesso, mediante una rampa, al primo piano interrato dell'immobile da realizzare sul mappale n. 70, da destinare prevalentemente a posti auto e/o autorimesse interrate ed accessori alla residenza;

— Venga individuata la possibilità di mantenere un passaggio pedonale per accedere dalla Via Vittorio Veneto alle aree di proprietà poste sul mappale n. 606 e 61;

— Venga mantenuta la possibilità di accesso carraio a servizio dei mappali 606 e 61 dalla Via Matteotti, in fregio al previsto parcheggio P 33, (attraverso il mappale 382).

Gli interventi edificatori fuori terra relativi alle strutture tecniche a supporto delle opere in oggetto, dovranno attenersi, per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali, alla perimetrazione dei centri abitati e di conseguenza al Nuovo Codice della Strada e al suo regolamento di attuazione.

Nel soprasuolo dell'area potranno essere attuati interventi edificatori di cui all'Art. 8.9 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle, a distanza dai cigli stradali alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione e fatte salve eventuali deroghe per allineamenti o parziali ampliamenti.

Oltre a quelle residenziale, le altre destinazioni ammesse sono:

— uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività del tempo libero e le attività associative.

La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n° 122,

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

#### 13.1.16 – AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO: VP1 → VP16.

Sono aree espressamente individuate cartograficamente, con destinazione a parchi privati, all'interno delle quali sorgono edifici singoli (ville) di buon livello costruttivo.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti – mediante permesso di costruire – gli interventi di cui agli Artt. 8.1, 8.2, 8.3 (eccezion fatta per le ville individuate cartograficamente con apposita simbologia per le quali è richiesto il parere della Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali) e 8.4 delle presenti N.T.A., oltre ad autorimesse ad uso privato ai sensi della Legge n° 122/89 e manufatti per il ricovero attrezzi da giardino, serre e legnaie, con le dimensioni massime e le caratteristiche indicate all' articolo 8.13.

In dette aree è ammessa la realizzazione di pergolati, verande, chioschi da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive previste nel Regolamento Edilizio e comunque aventi superficie coperta non superiore a 25.00 mq

Sono inoltre ammesse recinzioni realizzate in muratura piena con pietre lavorate a vista.

Per le essenze arboree di pregio presenti all'interno di queste aree, il presente P.R.G.C. si sente in dovere di imporre il mantenimento e di sottoporre invece ad autorizzazione gli interventi di sfoltimento delle essenze meno pregiate.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

#### **Norma particolare:**

All'interno dell'area "VP8", è consentito l'intervento di ampliamento della farmacia in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C.

All'interno dell'area "VP11", è consentito l'intervento di ampliamento che consenta la realizzazione di un vano scale esterno, della superficie di circa 15,00 mq, al fine di disimpegnare i due livelli dell'edificio.

### 13.1.17 – VERDE PRIVATO.

Gli spazi liberi risultanti nelle singole aree residenziali, ad attuazione avvenuta delle aree stesse, sono da mantenersi o destinarsi ad orto ed a giardino e devono restare libere da qualsiasi costruzione o manufatto.

Nel caso di complessi edilizi, è consentito il raggruppamento delle aree a verde privato relative a più fabbricati, purché l'organizzazione e la localizzazione delle stesse venga definita mediante apposito progetto.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

### 13.1.18 – NORME PROGETTUALI.

NUCLEI STORICI: **NS.**

Tutti gli interventi edilizi dovranno attenersi alle "particolari prescrizioni" elencate all'Art.13.1.1 delle presenti norme oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

AREE RESIDENZIALI: **AS.**

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati a queste ulteriori prescrizioni oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale:

- Balconi, realizzati con soletta piena in legno, pietra c.l.s. (spessore massimo cm. 15).
- Ringhiere e parapetti, con disegno di tipo tradizionale presente in zona, in legno o ferro pieno (con esclusione degli scatolati).
- Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Queste dovranno essere munite di adeguati canali di gronda e di pluviali, con divieto al ricorso di elementi in plastica se posti in vista all'esterno delle facciate. **Come materiale di copertura, è d'obbligo il mantenimento della pietra se preesistente.** Nei nuovi interventi, o in quelli di rifacimento, è consentito, oltre la pietra, l'uso delle ~~leghe di cemento nei colori scuri~~ **tegole di colore grigio scuro e** di lastre di ardesia squadrate a elementi sovrapposti ~~e tegole canadesi, purché di colore grigio, posate su orditura con passafuori in legno.~~ **E' vietato l'uso di coperture in metallo.**
- lastre di ardesia squadrate a elementi sovrapposti e tegole canadesi, purché di colore grigio, posate su orditura con passafuori in legno.
- Sugli edifici prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, è consentito il rivestimento con zoccolo di pietra naturale avente altezza media dal piano stradale non superiore a mt. 1,00, con divieto di impiego di mattonelle di pietra squadrate o ad opus incertum.
- Serramenti: ~~sono unicamente consentiti serramenti in legno biaccato o al naturale; li oscuramenti sono consentiti unicamente mediante gelosie, persiane e/o antoni in legno.~~ **Non sono consentiti i serramenti in alluminio e gli oscuranti di tipo avvolgibile.**
- Per le tinteggiature degli esterni, dovranno usarsi i colori già presenti in zona con esclusione, salvo preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, di pitture, decorazioni figurative ed ornamentazioni in genere.
- In tutte le aree libere, con esclusione di quelle ad uso agricolo, è consentita la pavimentazione con materiali duri resistenti delle parti adibite al transito e parcheggio di veicoli; i materiali consentiti sono il ciottolato, il porfido rosso o elementi del tipo autobloccante (solo con disegno del tipo porfido o ciottolo).
- Le recinzioni delle aree fronteggianti suoli pubblici o di uso pubblico, devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio della Civica Amministrazione alle quale è riservata la facoltà di uniformare il tipo delle recinzioni e di prescrivere particolari altezze e materiali. Sono previste recinzioni a siepe viva, a

cancellata di altezza totale massima non superiore a mt. 1,80 comprensiva di cm.60 di zoccolo, a parete piena solo se in allineamento ad altre così esistenti.

- E' consentito il collocamento di insegne o cartelli di qualsiasi tipo, materiale e tecnica esecutiva previa autorizzazione del Sindaco e sentita la C.I.E.

AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: **PS**.

Gli interventi edilizi in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui sopra attinenti le "**AREE SATURE - AS**" oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ad esclusione:

- Per le ringhiere si potrà far uso di elementi in ferro sciolto.
- I solai dei tetti potranno essere realizzati in c.a., per cui non è d'obbligo la realizzazione di passafuori in legno.
- non è consentita la realizzazione di recinzioni a parete piena.

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE  
CON CONNESSIONE SINGOLA: **CS**.

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE  
CON S.U.E.: **PEC**.

AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA  
DI NUOVO IMPIANTO: **Tap**.  
CON CONNESSIONE SINGOLA: **CS**.

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE  
DI NUOVO IMPIANTO: **ACp**.

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui alle "**AREE PARZIALMENTE SATURE -PS**" oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ad esclusione:

- Spessore delle solette dei balconi: senza limite.
- Ringhiere e parapetti: di qualsiasi forma, disegno e materiale, anche di muratura piena, intonacata o rivestita.
- Materiali di copertura: è consentito anche l'uso di **tegole di colore grigio scuro** ~~tegole di cemento nei colori in uso~~, e, se con pieghi, ad interassi superiori a 30 cm., della lamiera di rame o acciaio e di fibra di cemento. Non è comunque consentito l'uso di guaine a caldo.
- Sono consentite zoccolature anche di altro materiale e dimensione.
- E' consentito anche l'uso di serramenti metallici in ferro o in alluminio colorati, purché non metallizzati. E' inoltre consentito l'impiego di serramenti in p.v.c., soprattutto per quanto attiene gli elementi per oscuramento che non debbono essere del tipo avvolgibile.
- Per le pavimentazioni è consentito l'uso di asfalto oltreché di elementi autobloccanti nel disegno, forme e dimensioni tradizionali offerti dalla produzione.

- Per le recinzioni è fatto divieto di impiego di recinzioni a parete piena o in c.l.s. prefabbricato lavorato a disegni vari, mentre è consentito il tipo a rete metallica;

AREE AGRICOLE: **E.**

La realizzazione dei fabbricati ad uso agricolo, laddove consentita, dovrà attenersi, per quanto inerente le opere esterne agli stessi (intonaci, gronde, aperture, opere in ferro, ecc.), ai tipi ed ai materiali tradizionali. In particolare relativamente al manto di copertura è consentito, in alternativa alla "beola" tradizionale l'uso di lastre di ardesia posate a corsi ortogonali oppure di tegole in cemento di tipo piano colore ardesia.

E' fatto divieto in tutte le aree di P.R.G. l'impiego, per quanto attiene le facciate o altre parti in vista, di prefabbricati tanto per gli elementi strutturali che per quelli di finitura.

### **NORME SUGLI SBANCAMENTI E MURI DI SOSTEGNO - RECINZIONI**

1. I muri di sostegno e/o di contenimento del terreno devono avere uno sviluppo in altezza, fuori terra, non superiore a 3.00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito. Nel caso in cui i muri di sostegno debbano realizzarsi con altezza superiore a 3.00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate e gli stessi dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a 1.50 m; in questo caso, gli spazi che risulteranno tra i muri dovranno essere destinati a verde e mantenuti a cura del proprietario. Si prescrive che sulle pareti dei muri vengano previsti idonei vani per l'inserimento di piante rampicanti da porre in opera nell'ottica di realizzare una idonea mitigazione ambientale; si prescrive inoltre la realizzazione di idonei sistemi di drenaggio. Eventuali deroghe potranno pertanto essere concesse, per ragioni di corretto inserimento ambientale, solo su parere della C.I.E. nel caso vengano utilizzati sistemi di contenimento tipici dell'ingegneria naturalistica.
2. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
3. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietra o in calcestruzzo armato rivestito in pietra; nelle aree esterne alla perimetrazione del Centro Storico, **fermo restando quanto enunciato per i muri esposti alla pubblica vista**, sono ammessi muri in calcestruzzo a vista o realizzati con elementi prefabbricati rivestiti con elementi in pietra.
4. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
5. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

- 6.** I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
- 7.** Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
- 8.** Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
- le recinzioni devono avere un' altezza massima non superiore a mt 2.50 dal piano stradale e/o dal piano campagna;
  - nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Storico e nelle aree ove tale tipologia esiste alla data di adozione del regolamento, in aggiunta alle tipologie previste al comma seguente, è ammessa la realizzazione della recinzione mediante muratura in pietra e/o intonacata, avente altezza massima di metri 2.50, con sovrastante copertina in pietra
  - nelle aree residenziali di conservazione e/o di nuovo impianto le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in pietra o calcestruzzo per una emergenza massima di mt 0.80. La barriera superiore potrà essere costituita mediante una cancellata di ferro o secondo i materiali di seguito evidenziati, da realizzarsi secondo le tipologie contenute a titolo documentario nelle schede tecniche allegate.
  - nelle aree a destinazione produttiva (artigianale) le recinzioni dovranno essere di tipo aperto lungo le strade e/o chiuso lungo gli altri confini; le recinzioni di tipo chiuso saranno in muratura intonacata e/o in pannelli in cls prefabbricati lisci di altezza massima di mt 2.50.
  - Le recinzioni nelle aree artigianali dovranno essere arretrate di mt 3.00 dal ciglio delle strade principali, su conforme parere del Consiglio Comunale è possibile imporre l' arretramento della recinzione di aree artigianali dai cigli stradali per una profondità di mt 5.00 onde consentire la formazione di parcheggi pubblici.
  - nelle zone agricole non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad esclusione delle staccionate in legno e purchè siano funzionali alle attività agricole e zootecniche;
  - é facoltà della Commissione Edilizia valutare la possibilità di concedere la realizzazione di recinzioni di terreni agricoli per motivate esigenze funzionali; esclusivamente per colture agricole e floricole sono ammesse recinzioni in rete plastificate di colore verde per una altezza massima di mt 2.00. Per gli edifici a destinazione residenziale agricola è consentita (con le caratteristiche della zona residenziale) la realizzazione della recinzione dell' area di esclusiva pertinenza del fabbricato con un limite massimo di superficie di 2000 mq.
- 9.** Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- 10.** I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono pietra o calcestruzzo rivestito con blocchetti di spessore non inferiore a cm 8. Sono ammessi i muri di contenimento con blocchi aventi pezzatura non superiore a 0,5 mq con la previsione di tasche per l'inserimento di piantumazione.
- 11.** I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono:
- Centro Storico: ferro
  - Fuori dal perimetro del Centro Storico: ferro, pietra, legno, acciaio inox, alluminio preverniciato, rete plastificata

- 12.** Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi previsti al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.
- 13.** I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade
- 14.** Eventuali apparecchiature videocitfoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 15.** La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

~~13.1.19 – INTEGRAZIONE ARTICOLATO N.T.A. CON I CONTENUTI DEGLI INDIRIZZI E DEI CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L.R. 28/99 COSÌ COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 59-10831 DEL 24.03.2006 RECANTE "MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'ALLEGATO A DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 563-13414 DEL 29.10.99 MODIFICATA DALLA DCR N. 347-42514 DEL 23.12.2003.~~

~~**Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici.**~~

~~Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831, si riconoscono i seguenti addensamenti come perimetrati nella tavola di piano, in scala 1:2000, allegata:~~

~~– Addensamento A1 – Centro storico.~~

~~– Addensamento A3.~~

~~**Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo.**~~

~~Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art.17, così come modificato dall'art. 12 dell'allegato A alla predetta delibera.~~

~~**Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali.**~~

~~Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale sono individuate e normate ai sensi dell'art.25 così come modificato dall'art. 18 dell'allegato A alla predetta delibera.~~

~~**Destinazioni d'uso.**~~

~~Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, a parziale integrazione di quanto previsto dal P.R.G., si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con quanto contenuto negli articoli della deliberazione del Consiglio Regionale già citata.~~

~~Per quanto non espressamente normato dal presente articolo, si faccia riferimento alla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 recante "modifiche ed integrazioni all'allegato A della Delibera del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003.~~

(...)

### 13.3 – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E.

Sono le parti di territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione di prodotti agricoli.

In tali aree sono ammesse:

- attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati);
- impianti di modeste dimensioni, correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- la residenza rurale, e pertanto l'abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di condizione praticata nell'azienda agricola;
- tutte le attività che non contrastano con gli interessi della agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazione incompatibili con la destinazione agricola. Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi:

**A)** Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il risanamento ed il restauro conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) nonché l'ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti (Art. 8.0), anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario. Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare 500 mc. per l'azienda.

- Negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), completamento (Art. 8.8) con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione (art. 8.11) e demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

**B)** E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

Il permesso di costruire per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dagli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9

maggio 1975, n° 153 e 10 maggio 1976, n° 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n° 27 e 23 agosto 1982, n° 18.

Il rilascio è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56e s.m.i. comma7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

<b>a)</b> terreni e colture protette in serre fisse:	mc. 0,06/mq.;
<b>b)</b> terreni a colture orticole o floricole specializzate;	mc 0,05/mq.;
<b>c)</b> terreni a colture legnose specializzate;	mc. 0,03/mq.;
<b>d)</b> terreni a seminativo ed a prato;	mc. 0,02/mq.;
<b>e)</b> terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole a 5 Ha per azienda:	mc. 0,01/mq.;
<b>f)</b> terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda:	mc. 0,001/mq.

In ogni caso, la residenza non deve superare 500 mc. per ogni nucleo familiare e 1.500 mc. totali per azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.

La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, silos, depositi, ecc., è subordinata al rispetto del:

- Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.

Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.500 mc. e con i limitazioni di cui ai commi precedenti.

La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree, all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.

Il Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, verifica gli indici di edificabilità relativi ai veri appezzamenti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.

Nelle strutture esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. è ammesso – "una tantum" – un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri dell'area agricola, e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze.

Negli edifici esistenti nelle aree agricole, non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale, e negli edifici rurali abbandonati e cartograficamente individuati sulle tavole di

Piano nell'ambito di zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento conservativo (Art. 8.3) e ristrutturazione edilizia (Art. 8.4); sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici non siano dotati di rustici, è consentito l'ampliamento del 20% della S.U. residenziale – una tantum – anche all'esterno della volumetria esistente e comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'esistente. **Per gli edifici aventi superficie utile inferiore a 28.00 mq, localizzati all'interno delle aree individuate nella variante n.13, e per i quali tale superficie non è raggiungibile con i parametri sopra indicati è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile minima di 28.00 mq, a condizione che sia previsto il manto di copertura in lastre in pietra di tipo tradizionale e permanga la destinazione d'uso a deposito/ripostiglio.**

Il recupero di tale patrimonio edilizio a fini residenziali e/o turistici è ammesso a condizione che non richieda l'apertura di nuove strade di accesso, che la struttura preesistente sia chiaramente percettibile ed abbia una superficie minima ad avvenuto ampliamento tale da rispondere ai requisiti di cui all'art.3 del D.M. 05.07.1975.

Per questi edifici è inoltre consentita la realizzazione di fabbricati accessori di cui all'art. 8.13.

Negli edifici a destinazione agricola è consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico-ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., nonché nel caso di cui al comma precedente.

Nelle aree agricole è fatto divieto – in assenza di autorizzazione- a procedere a spianamenti o altri movimenti di terra al fine di conseguire maggiori superfici coltivabili e realizzare recinzioni se non relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti o in progetto e sui lotti destinati a colture specializzate ove potranno essere eseguite esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno o ferro direttamente infissi nel terreno.

E' inoltre concessa, per il ricovero dei mezzi agricoli e solo sui fondi coltivati, la realizzazione di più piccoli manufatti in muratura con copertura a falde nella misura massima di mt. 2,50 x 3,00 con un'altezza massima alla gronda più alta pari a mt. 2,50 e secondo gli schemi progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale, alla distanza di mt. 5,00 ai confini e mt. 10,00 dai fabbricati o a distanze inferiori previo legale consenso dei confinanti.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto, valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono fatti salvi anche i disposti di cui alla Legge Regionale n. 9 del 29.04.2003.

Gli interventi ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale della Val Grande devono essere conformi alle norme specifiche del Piano del Parco.

**Per quanto riguarda il S.U.E. individuato cartograficamente, oltre che ai parametri sopra indicati, il progetto dovrà attenersi alla scheda planivolumetrica allegata.**

**In funzione di quanto dettagliato con la Relazione Geologico-Tecnica, nonché delle indicazioni del Cronoprogramma, gli interventi di riassetto idrogeologico, finalizzati alla**

riduzione del grado di pericolosità geomorfologica e di messa in sicurezza dell'area, dovranno essere così strutturati, in funzione degli elementi di pericolosità rilevati in sito e precedentemente descritti:

#### Dissesti idrogeologici

##### Interventi di riassetto:

- per quanto riguarda l'impluvio senza nome, che lambisce, sul lato settentrionale, l'area idonea all'insediamento di aziende agricolo-zootecniche, separandola dall'area per strutture accessorie, si dovrà provvedere all'esecuzione di una serie di interventi di manutenzione, così strutturati, da monte a valle:
  - ✓ pulizia ed asportazione del materiale detritico, dalla vaschetta di sedimentazione presso l'imbocco della tubazione di attraversamento stradale (da effettuarsi ad intervalli regolari):
  - ✓ rivestimento con croste lapidee della testata della sottostante linea d'impluvio, per evitare l'insorgere di fenomeni di erosione:
  - ✓ pulizia della vegetazione infestante e rimozione detrito vegetale lungo l'incisione, a lato dell'area agricola (da effettuarsi ad intervalli regolari):
- le eventuali operazioni di sistemazione della strada dovranno prevedere il miglioramento della regimazione delle acque meteoriche, che non dovranno in alcun modo essere scaricate lungo il pendio a valle, nella zona destinata ad attività agricole, ma dovranno essere accompagnate all'alveo del Rio Gaggetto.

##### Norme tecniche:

- rispetto alla sommità dell'incisione dell'impluvio attivo, che delimita a Nord l'area idonea all'insediamento di aziende agricolo-zootecniche, si dovrà tenere una distanza di sicurezza come rappresentata nella carta geomorfologica ed in quella di sintesi, in entrambe le sponde, pari a circa 5,0 m nel settore di monte, da incrementare fino a 10,0 m, laddove la vallecola curva verso Est e si approfondisce, in prossimità dell'orlo di scarpata orientale;
- nell'ambito dell'intera area in esame, con particolare riferimento alle zone interessate da vallecole o da linee di ruscellamento, sarà necessario provvedere ad una corretta regimazione delle acque superficiali, che dovranno essere intercettate ed allontanate dall'area interessata dalle previsioni urbanistiche, evitando di scaricarle in maniera concentrata, presso la sommità delle scarpate. Nello specifico dovranno essere raccolte e regimate le acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabilizzate di pertinenza dei vari lotti agricoli-zootecnici e, tramite idonee canalette a cielo aperto e/o tubazioni di congruo diametro, essere convogliate verso Sud immettendole alla sommità della scarpata rocciosa in sx idrografica del Rio Gaggetto.

#### Dissesti gravitativi

##### Interventi di riassetto:

- per quanto riguarda la scarpata afferente l'incisione del Rio Gaggetto, laddove vi è il vecchio muro di contenimento in conci di pietrame squadri e cementati, si dovrà provvedere alla manutenzione con parziale ricostruzione delle struttura, in maniera da migliorare la stabilità del pendio.

##### Norme tecniche:

- per quanto riguarda l'orlo di scarpata morfologica, che contorna a Sud e ad Est l'area interessata dalla Variante Parziale, visto che non è stata riconosciuta una situazione di pericolosità a livello generale, che richieda l'attuazione di interventi di riassetto globali, sarà sufficiente mantenere congrue distanze di sicurezza dall'orlo, così distinte:
  - ✓ 10,0 m per le opere pertinenziali delle attività agricolo-zootecniche;
  - ✓ 20,0 m per la costruzione di fabbricati agricoli-zootecnici e dei fabbricati accessori;
- si dovrà evitare di realizzare interventi edificatori, nella fascia di terreni immediatamente sottostante la Strada agro-silvo-pastorale, caratterizzata da un maggiore grado di acclività, per una distanza planimetricamente non inferiore a 10,0 m dal bordo del sedime.

La progettazione delle nuove opere, con particolare riferimento alla costruzione dei fabbricati connessi alle attività agricolo-zootecniche, dovrà essere assoggettata a puntuali indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, in ottemperanza al D.M. 14-01-2008 ed alle N.T.A. del P.R.G.C.; in particolare, la progettazione degli interventi edificatori dovrà verificare e dettagliare gli aspetti relativi alla risposta sismica del sito.

Per quanto riguarda i depositi di copertura in esame, questi sono in genere costituiti da materiali medio-grossolani e sono dotati di discreta permeabilità e buone caratteristiche geotecniche; i parametri geotecnici, l'assortimento granulometrico, la composizione e lo spessore di tali materiali dovranno però essere accertati e verificati mediante apposite indagini geognostiche, in maniera da affinare il modello geologico e geotecnico del sottosuolo; l'analisi geologica e geotecnica dovrà inoltre approfondire in dettaglio gli aspetti idrogeologici dell'area.

### **Prescrizioni particolari per l'area in località "Valles":**

"Lungo il perimetro dell'area dovranno essere realizzati filari o transetti o comunque barriere vegetali mediante messa a dimora di essenze arboree di taglia adeguata o arbusti sempre di taglia adeguata, appartenenti a specie autoctone e possibilmente tipiche del Piano Montano e Collinare. In particolare le specie di cui è ammesso l'utilizzo sono quelle contenute nell'Allegato C del Regolamento Forestale di Attuazione dell'art. 13 della L.r. 4/09 "Gestione e promozione economica delle Foreste" e individuati nelle Tabelle 1 e 2. La progettazione dovrà contenere il progetto di sistemazione del perimetro, con indicazione delle specie, delle modalità d'impianto e di ogni altra modalità tecnico-agronomica necessaria per la corretta esecuzione delle opere a verde."

"Ogni intervento previsto dovrà essere supportato da una attenta progettazione al fine di salvaguardare gli aspetti scenico-percettivi delle aree di intervento e nel rispetto dei caratteri morfologici e compositivi delle costruzioni rurali locali, in ottemperanza alla Linee Guida regionali della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia consultabili sul sito regionale."

### 13.3.1 – AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA EDILIZIA: ES.

Le aree agricole ES si presentano come aree, anche se di notevoli dimensioni, con caratteristiche di interstizio e marginali al tessuto edificato del Capoluogo.

~~Possiedono quindi caratteristiche di futuro interesse, vista la presenza di urbanizzazioni o la facilità di realizzazione delle stesse.~~

~~Alla luce di queste considerazioni,~~ per queste aree, il Piano Regolatore si sente in dovere di proporre una azione di salvaguardia edificatoria anche ad usi agricoli.

Vi sono ammesse esclusivamente le residenze rurali e quant'altro risulti, mediante specifica dichiarazione da parte dei richiedenti, assolutamente indispensabile all'attività agricola in atto, secondo i parametri di cui al precedente articolo delle presenti N.T.A.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 8 delle presenti norme, oltre all'ampliamento del 20% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc. e alla realizzazione di box ed autorimesse private nella misura consentita dalla Legge n° 122/89.

### 13.3.2 – AREE AGRICOLE SPECIALI: ESP1 → Esp2.

Sono aree espressamente individuate dal Piano Regolatore all'interno delle quali sono ammessi interventi di nuovo impianto relativi alla realizzazione di stalle.

Gli interventi avverranno, con rilascio di permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

- manufatti per non più di n° 30 capi bovini;
- manufatti per non più di n° 100 capi ovini o caprini;
- manufatti per non più di n° 20 capi equini;
- altezza massima dei fabbricati pari a mt. 7,00 alla gronda;
- manica degli edifici pari ad un massimo di mt. 12,00;
- distanza dai confini pari ad un minimo di mt. 10,00.

Per quanto concerne la prevista area Esp1 ubicata in prossimità della confluenza tra il Rio Cui ed il Rio Valle D'Ovigo, che può essere interessata da fenomeni di ruscellamento concentrato proveniente dal versante sovrastante, si ritiene di evitare sulla stessa nuovi insediamenti consentendo per contro la manutenzione del patrimonio edilizio esistente.

#### **Prescrizioni particolari per l'area "Esp2":**

Il presente P.R.G.C. conferma la destinazione dei fabbricati e manufatti presenti all'interno di questa area ed adibiti a scuderia; ne consente inoltre la realizzazione dell'abitazione per il custode con un massimo di 95 mq, di S.U.

### 13.3.3 – AREE PER ATTIVITA' AGROTURISTICHE: AG.

E' un'area individuata dal Piano Regolatore ad Ovest del Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE**, in adiacenza all'ara per impianti sportivi.

Attualmente sull'area esistono fabbricati a destinazione mista residenziale/agricola i quali, a seguito della previsioni del P.R.G.C. potranno essere destinati ad ospitare attività agroturistiche, nel rispetto dei disposti della Legge L.R. 15/4/1985 n° 31 – Titolo IV –

#### **Le destinazioni d'uso ammesse sono:**

- residenziale per il solo conduttore;
- agricola;
- ricettiva extra-alberghiera e di ristorazione, bar;
- sportiva.

#### **I tipi di intervento ammessi mediante rilascio di permesso di costruire sono:**

- la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con possibilità di ampliamento "una tantum" del 30% del volume esistente per interventi non solo di miglioramento igienico-funzionale ma di adeguamento alle necessità della struttura agroturistica,
- demolizione con ricostruzione della volumetria demolita (Art. 8.10),
- mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12),
- nuova costruzione di fabbricati accessori (Art.8.13) .

Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive indicate al precedente articolo 13.1.18 e con gli allineamenti – relativamente alle altezze – ai fabbricati esistenti.

E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse ad uso privato ai sensi della Legge n° 122/89.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

## ART. 14- INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO.

Oltre alle aree destinate a soddisfare gli standards di cui agli Artt. 21 e 51 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., sono individuati dal presente P.R.G.C. i seguenti ulteriori vincoli, con prescrizioni per ognuno di essi in appresso riportate.

### 14.1.1. – VIABILITA' DI P.R.G.C. FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE.

Il P.R.G.C. individua, sulle cartografie allegate e con specifica simbologia, i tracciati stradali di nuovo impianto; per questi, e soprattutto per quelli che interessano aree che possono presentare alcuni elementi di carattere paesaggistico o che interessano ambiti assoggettati o assoggettabili ad altri vincoli, nella fase progettuale di detti tracciati, sarà necessaria la preventiva richiesta del parere ai competenti organi preposti.

A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati, sono stabilite fasce di arretramento, l'ampiezza delle quali risulta direttamente correlata al tipo di sezione stradale corrispondente ed è evidenziata sulle cartografie di Piano; dette distanze sono riportate nella tabella che segue:

CODICE DELLA STRADA D.P.R. N° 147/93 e s.m.e.i.  
(distanze dai cigli stradali mt.)

	Fuori dai Centri abitati		All'interno di zone edificabili o trasformabili con S.U.E.	
	FABBRICATI	RECINZIONIFABBRICATI	RECINZIONI	
A : Autostrade	60	5	30	3
B : Extraurbane principali (Statali, Regionali)	40	5	20	-
C : Extraurbane secondarie (Provinciali)	30	3	10	2
D : Extraurbane di scorrimento	-	-	-	2
E : Extraurbane di quartiere	-	-	-	-
F : Extraurbane locali	20	3	-	-
- : Strade vicinali o poderali tipo F	10	-	-	-

In mancanza di specifica indicazione cartografica del P.R.G.C., l'ampiezza delle fasce di rispetto sarà stabilita alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione. In esse è fatto divieto di procedere a nuova edificazione sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.

Sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, compresi eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino mt. 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare.

Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il P.R.G.C. consente i seguenti interventi: nel caso della realizzazione di ampliamenti ammessi dalle norme e nel caso di realizzazione di tratti di recinzione è data facoltà all'Amministrazione comunale, attraverso il parere della Commissione Edilizia, di consentire, in relazione alla morfologia del sito e delle

preesistenze, la possibilità di realizzare l'ampliamento in allineamento alle strutture esistenti.

**a)** Negli edifici residenziali non in contrasto con la destinazione di zona: la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), nonché l'ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente con un massimo di 90 mc., sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale.

Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7 dell'Art. 8 delle presenti Norme nel rispetto, in caso di sopraelevazione od ampliamento, delle prescrizioni sopra enunciate.

**b)** Per gli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza della parte già residenziale agricola nonché dei corpi di fabbricati ad essa collegati funzionalmente attraverso interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), e ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale.

**c)** Negli edifici o complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), ed ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e di affollamento; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto **a)** del presente articolo.

Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola.

**d)** Negli edifici a destinazione artigianale esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto degli standards previsti dall'Art. 21 punti 2) e 3) della L.R. 56/1977 e s.m.i. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

E inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale qualora non sia già stato precostituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

Le suddette recinzioni dovranno avere una base di contenimento di altezza non superiore a mt. 0,90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60.

Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato; sono ammessi arretramenti inferiori in caso di comprovata impossibilità di realizzazione.

La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; resta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale.

In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo.

Le recinzioni già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto di solo intervento di manutenzione ordinaria.

Le nuove recinzioni, devono essere arretrate dal ciglio stradale secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purché queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune.

I marciapiedi dovranno attenersi alle dimensioni di cui alle "Nome caratteristiche geometriche" . CNR – Bollettino Ufficiale N.T., Anno XIV, n° 78/1980.

Per quanto non espressamente richiamato e/o in contrasto valgono i disposti del Nuovo Codice della Strada di cui al D.lgs 285/92 e s.m.e i. e del D.M. delle infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001.

#### 14.1.2. – RETE CICLOPEDONALE

Le aree classificate come tali sono destinate all'ampliamento, alla conferma, alla rettifica di percorsi ciclopedonali od alla realizzazione di nuovi.

Su tali aree insiste il vincolo di inedificabilità assoluta, non sono quindi ammessi interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, risanamento, manutenzione straordinaria di edifici esistenti.

La realizzazione dei percorsi ciclopedonali dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme specifiche di settore ed in particolare nel rispetto della L.R. 33/1990 e s.m.e.i.

Il tracciato indicato nelle cartografie della Variante al Piano Regolatore risulta dalla riproduzione del progetto Definitivo redatto dalla Comunità Montana Valle Vigizzo. Si prescrive che eventuali lievi modifiche del tracciato da effettuarsi in sede di redazione del progetto Esecutivo, che risultino funzionali ad un migliore sviluppo planoaltimetrico dello stesso, non costituiscono variante al Piano Regolatore.

### 14.1.3. - STRADE AGROSILVOPASTORALI

E' possibile la realizzazione, previo rilascio del permesso di costruire, di nuove strade agrosilvopastorali di larghezza massima non superiore a mt. 4.00 ad eccezione delle piazzuole di manovra o l'ampliamento di quelle non previste nel P.R.G.C. purchè l'uso abbia esclusivamente carattere agrosilvopastorale, nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico ed ambientale dei luoghi e fatte salve le disposizioni di cui al 3° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.; tali tracciati non potranno essere aperti al transito di autovetture o automezzi non necessari all'attività agrosilvopastorale se non a seguito di specifica variante al P.R.G.C.; ciò non esime comunque dal richiedere agli Enti competenti eventualmente autorizzazioni e/o nulla osta necessari.

#### 14.2 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato, ed aree a parco nonché la conduzione delle colture dei fondi agricoli.

Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con ampliamento massimo del 10% nonché di mutamento di destinazione d'uso (art. 8.12). ~~E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n° 122/89.~~

Per quanto non espressamente richiamato e/o in contrasto valgono i disposti dell'art. 28 della Legge 166/2002 e s.m.e i..

### 14.3 – AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO.

In tali parti del territorio, secondo le prescrizioni dello specifico allegato di P.R.G.C., sono ammessi interventi di nuova edificazione alla esplicita condizione che non alterino l'equilibrio idrogeologico della zona.

Anche per gli edifici esistenti in tale area, si conferma la destinazione d'uso in atto e/o prevista al P.R.G.C. al momento dell'adozione dello stesso ed ogni intervento è condizionato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale a norma dell'Art. 30 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.

Sono consentiti infine gli interventi di cui all'Art. 31 della L.R.5/12/1977 n° 56 e s.m.i.

A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo

#### 14.4 – FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE.

In tale area cartograficamente individuata dal Piano è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle eventualmente destinate agli impianti medesimi.

A protezione di tali opere è fissata la fascia di rispetto di mt. 150.

Per gli edifici eventualmente ricadenti all'interno di detta fascia, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) nonché di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

~~E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n° 122/89.~~

Detti interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 2 lettere b),d),e) della legge 319 del 10 maggio 1976 e s.m.i..

#### 14.5 – FASCE DI RISPETTO DELE LINEE ELETTRICHE.

A protezione degli esistenti elettrodotti, individuati cartograficamente, e negli ambiti di quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, vigono fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi e comunque stabilite dagli Enti erogatori dei servizi servizi e normate ai sensi del D.P.R. n. 1062 del 21 giugno 1968, del D.M. del 21 marzo 1988, del D.M.L.P. del 16 gennaio 1991 e del D.P.C.M. 23 aprile 1992.

#### 14.6 – FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO.

A protezione della rete di distribuzione del gas metano, completamente interrata sotto i sedimi stradali, vigono ambiti di rispetto determinati sulla base della portata delle singole tratte e forniti dall'Ente fornitore del servizio.

#### 14.7 – FASCE DI RISPETTO DELLE PISTE SCIISTICHE.

Nelle fasce di rispetto delle piste sciistiche di fondo, non individuabili cartograficamente, per una profondità pari a mt. 50,00 dal confine delle aree asservite ai sensi dall'Art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto se non esclusivamente necessario per l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza vigenti per lo specifico settore.

#### 14.8 – FASCE DI RISPETTO DAI TORRENTI.

L'articolo si intende integrato con quanto indicato al capitolo 10 “Quadro normativo di riferimento – punto n. 8 dell'elaborato “Relazione” (Rel 1), così come modificato ex officio.

Ai sensi dell'Art. 29 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., lungo le sponde dei torrenti e rii, è vietata ogni nuova edificazione oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità – essendo il Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE** compreso nella Comunità Montana n° 15- di mt. 15,00 dal limite del demanio o se alvei privati, dal limite della fascia direttamente asservita.

Le suddette norme non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo.

Le fasce di rispetto indicate negli elaborati geologico tecnici sono da considerarsi prevalenti rispetto a quelle indicate sulle tavole di piano dell' uso del suolo nel caso in cui vi fosse discordanza.

Le aree ubicate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate ai sensi dell'art 29 della legge 56/77 sono ascritte alla classe IIIA e nelle stesse non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili.

#### 14.9 – FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA.

A protezione della ferrovia Domodossola-Locarno, il Piano Regolatore individua una adeguata fascia di rispetto ai sensi dell' Art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Detta fascia di rispetto può, esclusivamente in alcuni ambiti e con appurate motivazioni, essere ridotta previo assenso dell'Ente Ferrovia stesso.

#### 14.10 – FASCE DI RISPETTO POZZO.

A protezione delle opere di presa dell'acquedotto, è prevista una fascia di rispetto della profondità di mt. 200 all'interno delle quale trovano applicazione le norme di settore vigenti.

Per gli edifici esistenti all'interno di tale ambito, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) e di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

Nella fascia di rispetto, espressamente individuata con apposita simbologia sulla cartografia di P.R.G.C., sono vietate tutte le attività di cui al 2° comma dell'Art. 6 del D.P.R. n° 236/88.

A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo.

## ART. 14.11 NORME GEOLOGICHE (ARTICOLO NORMATIVO RISCritto NELLA SUA GLOBALITÀ)

Si richiamano i contenuti dell'elaborato "Relazione" (Rel 1) così come modificati ed integrati ex officio all'atto dell'approvazione della "Variante strutturale n.2 al P.R.G.C."

### **CLASSE I**

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

### **CLASSE II**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

### **CLASSE IIIA**

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti... Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato **all'ex** art. 31 della L.R. 56/77, **(abrogato)** (con D.G.R. n. 28-27094 del 19.04.1999 è stato individuato nel responsabile della Direzione Opere Pubbliche della Regione Piemonte il Dirigente competente ad adottare i provvedimenti autorizzativi ai sensi dell'art. 31 della Legge 56/77).

### **CLASSE IIIB**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'**ex** art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

### **CLASSE IIIC**

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9.7.1908 n° 445. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato **all'ex** 31 della L.R. 56/77.

Si tiene a precisare che, in considerazione dell'elevata complessità geomorfologica del territorio in esame, in fase di elaborazione e stesura della suddetta carta è stata effettuata una suddivisione della Classe IIIB, che meglio risponde ai diversi tipi e livelli di rischio presenti, come previsto nella N.T.E. alla Circolare 7/LAP. Viene dunque proposta una normativa differenziata in funzione del grado di pericolo, conservando comunque, in modo rigoroso, i principi individuati dalla Circolare 7/LAP per questa classe (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti

amenti del carico antropico). Secondo quanto elaborato, si propone la seguente schematizzazione, composta da un enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi, e da prescrizioni specifiche per ciascuna di esse:

**CLASSE IIIB** (Enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi distinte) - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all' **ex** art. 31 della L.R. 56/77.

- **SOTTOCLASSE IIIB<sub>2</sub>** – a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;
- **SOTTOCLASSE IIIB<sub>3</sub>** – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ristrutturazioni); da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
- **SOTTOCLASSE IIIB<sub>4</sub>** – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Da quanto sopra descritto, si evince chiaramente che l'ultima sottoclasse appare più restrittiva rispetto all'enunciato della classe IIIB della Circolare 7/LAP, corrispondente invece in modo completo alla sottoclasse IIIB<sub>2</sub>.

Tutte le sottoclassi proposte non esimono l'Amministrazione comunale dal predisporre un adeguato programma di monitoraggio e manutenzione delle opere esistenti, con cadenza annuale, e la realizzazione delle nuove opere di riassetto, ove previste, per la sicurezza delle aree insediate.

#### **Norme particolari per l'area a SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI di cui all'art. 15.2 individuata come V/10a:**

**Per quanto riguarda il fabbricato rurale e l'area di pertinenza, censita al NCT, al Foglio n. 46, mappali n. 2, 4 e 25, in sponda destra del Rio Riana, presso il campo sportivo e ricadente all'interno di aree ascritte alla Classe IIIB<sub>3</sub>, saranno possibili interventi di ristrutturazione, con ampliamento volumetrico pari al 20% della superficie coperta esistente, con cambio di destinazione ad uso "Commerciale" previa realizzazione di interventi di riassetto per la messa in sicurezza del territorio, e/o per l'attenuazione delle condizioni di pericolosità, progettati sulla scorta delle indicazioni delle seguenti NTA e del Cronoprogramma del P.R.G.C..**

**Per quanto riguarda la ristrutturazione del fabbricato esistente, non è ammessa la formazione di piani interrati;**

**In fase di realizzazione delle opere attinenti al Parco Avventura, nella fascia montana, con particolare riferimento alla formazione di percorsi per ciclo cross e MTB ed alla costruzione di una terrazza panoramica nel bosco, si dovrà porre particolare cura a non mobilitare i blocchi lapidei presenti in sito, che potrebbero rotolare verso valle, ricorrendo, ove necessario, alla loro puntuale rilocalizzazione a lato, od all'eventuale sottomurazione dei blocchi di maggiori dimensioni.**

**La realizzazione dell'Intervento di Riassetto Idrogeologico, dovrà in ogni caso essere subordinato alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità**

dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose od a persone, derivanti dal dissesto segnalato (art. 18, comma 7 N.T.A. del P.A.I.).

ART. 14.11.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE ED ALLA SCALA DI PIANO (TAVOLA 10 E TAVOLA 11)

CENNI METODOLOGICI

La tavola 10 è stata realizzata alla scala 1:15.000 per l'intero territorio comunale mentre la tavola 11 è stata realizzata in scala 1:2.000 e rappresenta la zona di fondovalle ed i pianori glaciali sul versante settentrionale, che praticamente costituiscono la totalità del territorio urbanizzato, se si eccettuano gli alpeggi di alta quota.

Nella legenda delle tavole sono riportati per ciascuna classe di idoneità urbanistica:

- la normativa della Circolare 7/LAP
- il livello di pericolosità geomorfologica, definito indicando l'agente morfogenetico prevalente e il grado (da irrilevante ad elevato)
- la vulnerabilità, di cui viene indicata la causa, e il valore esposto
- il rischio totale (da nullo ad elevato)
- gli interventi proposti per la riduzione o la minimizzazione del rischio: viene fatta una distinzione tra gli interventi di riassetto generali, locali, il controllo e la manutenzione delle opere esistenti, per i quali si dichiara se sono necessari o meno, e le norme tecniche eventualmente da rispettare
- l'idoneità urbanistica, definita mediante un elenco di condizioni a cui deve sottostare un'area appartenente ad una determinata classe

COMMENTO ALLA CARTE REALIZZATE

**CLASSE I** – Comprende la zona del capoluogo e di Crana oltre ai due terrazzi antichi nella zona di Buttogno, che non presentano problematiche per lo sviluppo urbanistico, essendo prive di agenti morfogenetici attivi. L'edificabilità non è dunque condizionata da alcun vincolo, ad eccezione di quanto previsto dalla normativa vigente e, in particolare, dal ~~D.M. 11.03.88~~ [D.M. 17-01-2018 Testo Unico “Norme Tecniche per le Costruzioni”](#).

**CLASSE II** - In questa classe sono stati raggruppati settori di territorio caratterizzati da una o più tipologie di pericolosità, comunque di intensità moderata e superabile con l'adozione di modesti interventi a livello del singolo lotto edificatorio. Di seguito vengono suddivise per fattore di pericolosità le diverse zone del territorio comunale.

1. Fasce di territorio ubicate al piede di versanti: sono fasce ristrette, dislocate tra versanti e fondovalle tra Crana e Buttogno, dove è necessario provvedere ad adeguate opere di regimazione o drenaggio delle acque meteoriche.
2. Terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche e/o moderata acclività: date le caratteristiche di media acclività e la presenza di coltri di sedimenti glaciali o detritico-colluviali in molte aree del territorio, si prescrive che l'edificazione in queste

zone sia subordinata all'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio, atte a verificare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Come si evince dall'analisi della cartografia di sintesi, molte di queste aree sono comunque interessate da altri processi di dissesto che le rendono inadatte all'utilizzo urbanistico.

3. Aree esondabili con acque a bassa energia: sono ubicate nella zona tra Crana e Buttogno e lungo una fascia che delimita il rio La Riana; in questa area è preferibile non realizzare locali interrati.

Anche per gli interventi in questa classe, valgono le norme contenute nella legislazione vigente, con particolare riferimento al ~~D.M. 11-03-88~~ D.M. 17-01-2018 Testo Unico "Norme Tecniche per le Costruzioni".

**CLASSE IIIA** - A questa classe è ascritto gran parte del territorio, caratterizzato in genere da elevata acclività e da processi di degradazione lungo versante. Le zone comprese in classe IIIA racchiudono inoltre i settori di versante soggetti a potenziali fenomeni franosi, sia di crollo che di scorrimento. Data l'ubicazione marginale degli estesi versanti montani rispetto al contesto antropico, non sono stati analizzati in dettaglio, ad esempio, i numerosi alpeggi di alta quota, ubicati prevalentemente su ripiani di origine glaciale e che dovranno essere assoggettati alle norme della classe IIIB4, stante la generale elevata pericolosità dei versanti. Resta ad ogni modo indispensabile che alcune di queste zone siano oggetto di interventi di riassetto, finalizzati a garantire la sicurezza dei settori di fondovalle antropizzati, con particolare riguardo alle zone di testata dei corsi d'acqua, sede di innesco di movimenti gravitativi che si ripercuotono nei settori di conoide. (La L.R. n. 3/2015 ha abrogato l'art. 31 della L.R. 56/77).

In tali aree, è ammessa la realizzazione di aree sciabili e piste da sci, come definite all'art. 4 della L.R. 2/2009 "Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo in attuazione della normativa nazionale vigente ed interventi a sostegno della garanzia delle condizioni di sicurezza sulle aree sciabili, dell'impiantistica di risalita e dell'offerta turistica" e s.m.i., e dall'art. 5 della L.R. 1/2017 "Revisione della disciplina regionale in materia di sicurezza nella pratica degli sport montani invernali ed estivi e disciplina delle attività di volo in zone di montagna. Modifiche della legge regionale 26 gennaio 2009, n. 2", ivi comprese tutte le infrastrutture ad esse collegate sia aeree che interrate, nonché accessori e pertinenze diverse e percorsi di trasferimento; sono altresì ammesse piste di mountain bike, sia internamente che esternamente alle aree sciabili (L.R. 2/2009, art. 31).

Per tutte le opere infrastrutturali strategiche e rilevanti, di interesse pubblico, previa verifica di compatibilità e rientranti negli elenchi riportati nell'Allegato 1 (punti 1 e 2) alla D.G.R. 4-3084 del 12-12-2011 "D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese", dovranno obbligatoriamente essere sviluppati gli appropriati approfondimenti di indagine, rappresentati da sondaggi geognostici e/o indagini sismiche (rifrazione, riflessione, MASW, ecc.), finalizzate all'acquisizione degli aspetti sismici prescritti dal D.M. 17-01-2018.

**CLASSE IIIB** - Come già precisato nei paragrafi precedenti e come si evince dalla legenda riportata nelle tavole, la classe IIIB è stata suddivisa in tre sottoclassi che meglio rappresentano e delimitano le zone, a differente grado di rischio, individuate nel territorio comunale.

Zone comprese nella classe IIIB<sub>2</sub>

Si tratta di aree ubicate nei settori di conoide a pericolosità media o al piede di versanti soggetti a potenziali dissesti gravitativi. La classificazione è determinata dalla presenza di un grado di rischio da medio ad elevato e dall'assenza di opere di riassetto o dalla presenza di opere ritenute non sufficienti a garantire la minimizzazione del rischio o ancora dalla presenza di opere adeguate, da assoggettare tuttavia ad un periodico controllo. Per queste aree dunque l'edificabilità è condizionata alla eventuale realizzazione o completamento delle opere di riassetto, anche comprendenti le parti alte dei bacini montani, ed alla stesura di un cronoprogramma delle stesse che ne preveda anche il costante controllo e manutenzione.

**È inoltre comunque ammessa la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali di interesse pubblico, ammesse anche per la sottoclasse IIIA, compresa la realizzazione di aree sciabili e piste da sci, le infrastrutture collegate e le piste di mountain bike.**

Zone comprese nelle classi IIIB<sub>3</sub> e IIIB<sub>4</sub>

Sono zone ubicate in genere lungo le fasce spondali di corsi d'acqua o in zone di conoide attivo ad alta pericolosità. Corrispondono alle aree con rischio molto elevato, nelle quali non è consigliabile prevedere ulteriori espansioni urbanistiche, in considerazione degli intensi processi geomorfologici che le caratterizzano.

Anche per queste aree devono essere previsti interventi di riassetto per la minimizzazione del rischio, da porre in opera anche nelle parti alte dei bacini montani, in funzione della pericolosità e magnitudo dei processi che le interessano.

**È inoltre comunque ammessa la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali di interesse pubblico, ammesse anche per la sottoclasse IIIA, compresa la realizzazione di aree sciabili e piste da sci, le infrastrutture collegate e le piste di mountain bike.**

Zone comprese nella classe IIIC

Si tiene a precisare che non sono state perimetrate aree nella classe IIIC.

## NORMATIVA SISMICA

1. Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura, gli elementi geologico-strutturali, gli aspetti idrogeologici legati alla soggiacenza della falda, gli aspetti topografici di sito dovranno essere acquisiti in fase progettuale per tutti gli interventi edilizi rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa vigente, **con specifico riferimento al D.M. 17-01-2018.**

2. In particolare, tutti i progetti di intervento o gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno verificare e dettagliare alla scala d'interesse le informazioni contenute negli elaborati geologici e significative per la risposta sismica del sito, con particolare riferimento alla "Carta della suscettibilità alle amplificazioni sismiche" allegata alla Relazione Sismica, adeguando di conseguenza il modello geologico e il modello geotecnico del sottosuolo.

3. In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, a seguito dei necessari studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde S (Vs 30)

e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale, si dovranno mettere in atto - se del caso - interventi di mitigazione della pericolosità e miglioramento delle caratteristiche geotecniche.

4. Per interventi edilizi realizzati sopra o in adiacenza a pendii con inclinazione >15° e altezza superiore a 30 m, dovrà essere adottato un coefficiente di amplificazione topografica da definire con studi specifici, o - in assenza di questi - in via cautelativa sulla base delle indicazioni della normativa di riferimento. relativamente alle costruzioni su pendii, le indagini da effettuarsi in fase esecutiva dovranno necessariamente e adeguatamente essere estese al di fuori dell'area edificatoria, allo scopo di acquisire tutti gli elementi che concorrono a definire la stabilità dell'insieme opera-pendio in presenza di azione sismica.

5. Verificare l'effettiva presenza/distanza in loco delle singole linee tettoniche indicate in cartografia o eventualmente rilevate; in prossimità di linee di faglia/giunto è necessario progettare gli interventi mantenendo una distanza adeguata al fine di evitare ripercussioni in caso di riattivazione dell'elemento strutturale. In ogni caso evitare nuove edificazioni in coincidenza delle linee di giunti e/o faglie in cui sono evidenti deformazioni o spostamenti differenziali del terreno ai 2 lati della stessa e progettare gli edifici con le cautele costruttive in ambiente sismico.

## ART. 14.12 GLI IMPIANTI E GLI APPARATI DI TELERADIOCOMUNICAZIONI

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto, valgono le disposizioni di cui alla D.G.R. 05 settembre 2005 e dei relativi disposti legislativi e regolamentari.

### **ARTICOLO 14.13: INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME**

### **APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL 29.10.1999 N. 563-13414**

### **E S.M.I..**

#### ***Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici.***

**Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, della DCR 59-10831 del 24.03.06 e della DCR 191-43016 del 20.11.2012, si riconoscono i seguenti addensamenti e localizzazioni come perimetrati nella tavola di piano, in scala 1: 2000, allegata:**

**- Addensamento A1 – Santa Maria Maggiore**

#### ***Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo.***

**Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, della DCR 59-10831 del 24.03.06 e della DCR 19-43016 del 20.11.2012 si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art.17 del DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i.**

#### ***Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali.***

**Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, della DCR 59-10831 del 24.03.06 e della DCR 19-43016 del 20.11.2012, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale sono individuate e normate ai sensi dell'art.25 del D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i e relativa tabella finalizzata al calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio.**

#### ***Destinazioni d'uso.***

**Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n.563-13414 articolo 24 del 29.10.1999 e s.m.i., a parziale integrazione di quanto previsto dal P.R.G., si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14 e 16 della deliberazione del Consiglio Regionale già citata.**

**Coerentemente con i disposti della tabella di cui all'art. 8 della D.C.R. n. 563-**

**13414 del 29.10.1999 e s.m.i., sul territorio di Re, conseguentemente all'individuazione dell'addensamento A1, sarà possibile attivare:**

- **Esercizi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita**
- **Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 900 mq**
- **Medi centri commerciali fino a 1500 mq**

**Per quanto non espressamente normato dalle presenti, si faccia riferimento al D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..**

## ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI.

Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce la quantità delle aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. Le dotazioni di aree a standard verranno verificate in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e, qualora il Comune ne venisse obbligato alla formazione, dei P.P.A. E' comunque sempre possibile al Comune concedere la monetizzazione di quote di aree per servizi laddove individuate cartograficamente e quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità o alla organica distribuzione delle attrezzature sul territorio comunale.

### 15.1 – SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE.

Le aree che con il presente Strumento Urbanistico Generale vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei bisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.

Il Piano Regolatore Generale Comunale nel richiamare a questi i disposti dell'Art. 21 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni dimensiona progettualmente le aree a tale scopo destinate distinguendole in:

- aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate;
- aree non espressamente vincolate né puntualmente localizzate dal P.R.G.C., da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dall'Art. 21 della Legge Regionale; la loro delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto sono definiti dallo S.U.E.

L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali è soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura, nel rispetto comunque degli arretramenti e degli allineanti stabiliti dal Piano.

#### **Norma particolare:**

*All'interno dell'area "V10", è consentita la realizzazione di un Campo da Golf e delle attrezzature ad esso connesse, da attuarsi ~~previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di specifico P.T.E.O.P. redatto ai sensi dell'art. 47 della Legge Regionale 56/77 e s.m.e.i.~~*

**Nell'area perimetrata ed individuata come V10a, al foglio 46 mapp. 1-2-4-19 e 25, è prevista le realizzazione di un'area per attività ludico – sportive. E' concesso l'adeguamento funzionale dell'edificio censito al mappale 25, mediante ristrutturazione con ampliamento volumetrico pari al ~~50%~~ 20% della superficie coperta esistente, e trasformazione d'uso con destinazione commerciale e di servizio all'area ludico sportiva con possibilità di realizzazione di pergolato (dehor). La sistemazione dell'area esterna potrà essere completata con realizzazione di vialetti pedonali e di un'area a verde.**

**E' ammessa la posa di manufatti (Box o Garitte) a supporto delle attività sportive per ogni singolo settore, con Superficie massima 15 mq., ciascuno con l'apertura (porta) rivolta verso Nord (lato di valle).**

**Per quanto riguarda, invece, la rimanente parte dell'area V10, questa sarà attrezzata per lo svolgimento diverse attività ludico-sportive, che possono essere riassunte nel seguente elenco, da intendersi come esemplificativo e non esaustivo:**

- costruzione di una zona per giochi di squadra (pallavolo, basket, bocce);**
- apertura di un parco giochi bimbi (altalena, scivolo, ecc.);**

- realizzazione di un Parco Avventura, con installazione di “tirolesi lunghe” (teleferiche a scopo ludico), strutture per treeclimbing ed una parete in roccia artificiale per arrampicate;  
- formazione di percorsi per ciclo cross e MTB;  
- costruzione di una terrazza panoramica nel bosco, al margine superiore (Sud) dell’area, raggiungibile tramite sentieri pedonali.

La progettazione delle nuove opere, con particolare riferimento alla ristrutturazione del fabbricato rurale esistente, con trasformazione d’uso e realizzazione di un posto di ristoro, dovrà essere assoggettata ad una puntuale indagine geologica, idrogeologica e geotecnica, in ottemperanza al D.M. 14-01-2008 ed alle N.T.A. del P.R.G.C.

All'interno dell'area “IC3” (Scuola di Belle Arti Rossetti e Valentini” è consentito l'ampliamento della struttura esistente fino al raggiungimento del 100% del Volume esistente; tale intervento dovrà attuarsi nel rispetto dei caratteri tipologico-formali e dell'altezza della struttura esistente ed inoltre dovrà essere prevista una convenzione che preveda l'intervento congiunto nell'area normativa “PC2”

**Per l'area di interesse comune IC” denominata “Lanterna” è concesso il recupero del sottotetto e l'ampliamento del 30% del volume esistente, da attuare mediante apposita convenzione.**

## 15.2 – IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI. IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'ambito del territorio comunale è sempre ammessa l'edificazione di cabine e manufatti ad esse assimilabili per l'erogazione di pubblici servizi (TELECOM, ENEL, ACQUEDOTTO, GAS, ecc.) anche in deroga a quanto previsto dal presente P.R.G.C. Per gli edifici esistenti destinati al settore dei servizi di urbanizzazione primaria o di altri assimilabili, gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso agli interventi di cui ai punti 8.1,8.2, 8.3, 8.4, 8.10, 8.11, dell'Art. 8 delle presenti Norme.

Gli interventi di cui ai punti 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, dell'Art. 8 delle presenti Norme, potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini e con i vincoli di altezza relativi alle zone in cui tali impianti insistono.

Nel caso di nuovi interventi relativi alla realizzazione di nuove linee elettriche è prescritto che venga previsto l'interramento dei cavi elettrici interessanti le aree oggetto di intervento.

(...)

## **TITOLO VI**

### **ART. 22- TABELLE DI ZONA.**

Le tabelle recanti i parametri edificatori e le prescrizioni di ogni singola zona, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme medesime.



**AREE SATURE (Variante 15)**

(articolo 13.1.4 delle N.T.A.)

**AS**

ESISTENTE														PROGETTO										
Area	S.T.	Variante 15	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz.	
																		Strade	Confini	mt.	p.f.t.			
AS1	6.311			4.125	4.017	108	599	36	0,65					N.T.A.					N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS2	6.036			6.640	6.424	216	764	72	1,10					"					"	"	"	"	"	"
AS3	21.440			22.050	20.620	1.430	2.340	470	1,02					"					"	"	"	"	"	"
AS4	17.300	+ 307		15.776	15.132	644	1.630	184	0,91					"					"	"	"	"	"	"
AS5	5.242			9.501	5.240	5.261	545	775	1,67					"					"	"	"	"	"	"
AS6	2.351			3.915	1.740	2.175	192	210	1,77					"					"	"	"	"	"	"
AS7	913			1.392	1.392		185		1,52					"					"	"	"	"	"	"
AS8	1.012			1.827	348	1.479	46	164	1,80					"					"	"	"	"	"	"
AS9	2.011			3.458	1.658	1.800	220	600	1,72					"					"	"	"	"	"	"
AS10	19.875			24.373	23.623	750	1.974	250	1,23					"					"	"	"	"	"	"
AS11	17.706			24.551	24.551		2.075		1,40					"					"	"	"	"	"	"
AS12	8.319			7.121	7.121		756		0,85					"					"	"	"	"	"	"
AS13	3.167			4.024	4.024		472		1,27					"					"	"	"	"	"	"
AS14	12.269	+1000		13.963	500 11.386	500	2.577	1.907	107 736	0,95				"					"	"	"	"	"	"
AS15	8.289			6.649	6.649		848		0,80					"					"	"	"	"	"	"
AS16	10.569			7.453	7.057	500	780	74	0,75					"					"	"	"	"	"	"
AS17	4.339			5.144	5.024	120	614	40	1,17					"					"	"	"	"	"	"
AS18	8.923			3.896	3.200	696	540	116	0,43					"					"	"	"	"	"	"
AS19	24.017			19.715	19.421	294	2.189	98	0,82					"					"	"	"	"	"	"
AS20	13.280			10.501	10.288	213	1.062	71	0,87					"					"	"	"	"	"	"
AS21	570			510	510		68		0,89					"					"	"	"	"	"	"
AS22	14.063			8.916	8.490	426	1.155	142	0,63					"					"	"	"	"	"	"
AS23	2.525			1.623	1.623		216		0,84					"					"	"	"	"	"	"
AS24	3.515			5.344	5.104	240	398	80	1,52					"					"	"	"	"	"	"
AS25	3.630			4.190	4.190		490		1,15					"					"	"	"	"	"	"
AS26	1.275			580	580		166		0,51					"					"	"	"	"	"	"
AS27	36.251			27.442	26.553	889	3.003	198	0,75					"					"	"	"	"	"	"
AS28	630			560	560		177		0,88					"					"	"	"	"	"	"
AS29	6.812			5.530	4.900	630	280	170	0,81					"					"	"	"	"	"	"
AS30	1.994			1.171	1.090	81	145	27	0,58					"					"	"	"	"	"	"
AS31	1.328			1.438	1.438		192		1,03					"					"	"	"	"	"	"
AS32	2.482			2.136	2.040	96	206	32	0,86					"					"	"	"	"	"	"
AS33	4.755			4.075	4.075		530		0,86					"					"	"	"	"	"	"
AS34	6.030			2.434	2.398	36	355	12	0,40					"					"	"	"	"	"	"
AS35	1.193			1.218	1.218		162		1,02					"					"	"	"	"	"	"
AS36	2.672	- 601		2.018	1.670	348	288	58	0,75					"					"	"	"	"	"	"
AS37	2.871	- 685		1.623	1.623		167		0,56					"					"	"	"	"	"	"
AS38	5.974			5.647	5.587	60	467	20	0,94					"					"	"	"	"	"	"
AS39	4.374			7.498	7.132	366	735	122	1,74					"					"	"	"	"	"	"
AS40	8.990	+ 2026		5.658	943		943		0,65					"					"	"	"	"	"	"
AS41	1.079	+ 91		1.482	247		247		1,37					"					"	"	"	"	"	"
AS42	1.047			1.506	251		251		1,43					"					"	"	"	"	"	"
AS43	16.965			16.949	16.452	497	2.027	997	1,00					"					"	"	"	"	"	"
AS44	7.052			3.948	3.875	73	597	133	0,55					"					"	"	"	"	"	"
AS45	5.597			2.758	2.227	531	416	126	0,49					"					"	"	"	"	"	"
AS46	3.578			2.934	489		489		0,82					"					"	"	"	"	"	"
AS47	22.408			20.337	18.182	1.528	2.596	937	0,91					"					"	"	"	"	"	"
AS48	17.810			13.343	13.295	48	1.823	168	0,78					"					"	"	"	"	"	"
AS49	8.344			7.050	7.763		90		0,84					"					"	"	"	"	"	"
AS50	765			600	450	150	100		0,60					"					"	"	"	"	"	"

**AREE SATURE (Variante 15)**

(articolo 13.1.4 delle N.T.A.)

**AS**

ESISTENTE													PROGETTO												
Area		S.T.	Variante 15	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz.	
																			Strade	Confini	mt.	p.f.t.			
AS51	inserimento cs21 e 22	3.575	- 755		2.363	2.286	72	207	24	0,60					"				"	"	"	"	"	"	"
AS52	inserimento cs26 e 27	17.171	- 1800		8.586	7.037		724	274	0,80					"				"	"	"	"	"	"	"
AS53		10.009			6.384	6.384		724		0,63					"				"	"	"	"	"	"	"
AS54		8.290			383	3.830		313		1,37					"				"	"	"	"	"	"	"
AS55		28.433			16.950	15.289	1661	3758	768	0,59					"				"	"	"	"	"	"	"
AS56		14.346			8.146	8.146	1436	2792	479	0,57					"				"	"	"	"	"	"	"
AS57	inserimento CS30	31.186	- 886		25.337	23.774	1563	2210	244	0,80					"				"	"	"	"	"	"	"
AS58		11.091			3.114	3.114		596		0,28					"				"	"	"	"	"	"	"
AS59		7.458			3.515	3.515		433		0,47					"				"	"	"	"	"	"	"
AS60		760			700	700		110		0,92					"				"	"	"	"	"	"	"
AS61	ex PECc7	9.325			3.697	3.697		787		0,40					"				"	"	"	"	"	"	"
AS62	ex PS11 (PARTE)	3.384			1.590	1.590		113		0,47					"				"	"	"	"	"	"	"
AS63	ex PS9 alta	3.855			1.696	1.696		333		0,44					"				"	"	"	"	"	"	"
AS64	ex PS9 bassa	2.942			1.294	1.294		461		0,44					"				"	"	"	"	"	"	"
AS65	ex PECc6	7.458			2.869	2.869		649		0,38					"				"	"	"	"	"	"	"
AS66	ex PECc4	9.599			8.243	8.243		1230		0,86					"				"	"	"	"	"	"	"
AS67	ex PECc2	4.853			2.558	2.558		829		0,53					"				"	"	"	"	"	"	"
AS68	ex PECc1	3.180			2.545	2.545		469		0,80					"				"	"	"	"	"	"	"
AS69	attuazione CS11	590			675	675		225		1,14					"				"	"	"	"	"	"	"
AS70	ex PECc5	4.843			3.702	3.702		947		0,76					"				"	"	"	"	"	"	"

**AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLET. RESIDENZ. CON CONCESS. SING.**

(articolo 13.1.5 delle N.T.A.)

**PS**

ESISTENTE												PROGETTO														
Area	S.T.	S.F.	Variante 15	Volume	Variante 15	V.r.	Variante 15	V.n.r.	S.C.r.	S.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz.	
																				Strade	Confini	mt.	p.f.t.			
PS6		4.481		424		394		30	149	10		0,09			0,60	2.265	30%	19	13	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.	
PS7		12.640		7.974		7.844		130	911	24		0,63			0,80	2.138	30%	18	12	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.	
PS9		9.102	-6797	4.052	-2991	4.014	-2991	38	563	85		0,44			0,60	1.409	30%	12	8	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.	
PS11		19.200	-3384	9.076	-1590	8.972	-1590	104	1.409	28		0,47			0,60	2.444	30%	20	13	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.	
PS13		2.159		2.951		2.951			313			1,37			1,50	288	30%	2	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.	
PS14		9.176		7.976		6.805		1.171	773	389		0,86			1,00	1.200	30%	10	6	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.	
																<b>TOT.</b>		<b>81</b>	<b>54</b>							

**AREE RESIDENZIALI A S.U.E. CONFERMATE (Variante 15)**

(articolo 13.1.6 delle N.T.A.)

**PECc**

ESISTENTE										PROGETTO													
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz	
																	Strade	Confini	mt.	p.f.t.			
<b>PECc1</b>	3.180										*	*	2.545		21	14	S.U.E.	*	*	*	*	*	S.U.E.
<b>PECc2</b>	4.345										*	*	2.558		21	14	S.U.E.	*	*	*	*	*	S.U.E.
<b>PECc3</b>	7.535										*	*	8.425		70	47	S.U.E.	*	*	*	*	*	S.U.E.
<b>PECc4</b>	9.573										*	*	4.789		60	40	S.U.E.	*	*	*	*	*	S.U.E.
<b>PECc5</b>	7.403										*	*	3.702		31	20	S.U.E.	*	*	*	*	*	S.U.E.
<b>PECc6</b>	8.470										*	*	4.235		35	23	S.U.E.	*	*	*	*	*	S.U.E.
<b>PECc7</b>	9.325										*	*	4.663		39	26	S.U.E.	*	*	*	*	*	S.U.E.
													TOT.		277	184							

\* indici parametrici presenti nelle specifiche convenzioni

**AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZ. CON S.U.E.**

(articolo 13.1.7 delle N.T.A.)

**PSPEC**

ESISTENTE										PROGETTO													
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz	
																	Strade	Confini	mt.	p.f.t.			
<b>PSPEC1</b>	16.690	16.690	6.115	6.115		753		0,37		7.545	0,40		3.018		25	17	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.	
<b>PSPEC2</b>	10.647	9.599	14.510	11.376	3.124	2.132	472	1,36	1,51	2.300	0,80	1,00	1.840		15	10	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.	
													4.858,00										
													TOT.		40	27							

# AREE LIBERE DI COMPLET. RESIDENZ. CON CONCESSIONE SINGOLA

(articolo 13.1.8 delle N.T.A.)

**CS**

Area	PROGETTO													
	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz
									Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
CS 1	5.086		0,40		2.034	20%	17	11	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 3		757		0,60	455	20%	4	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
<del>CS 4</del>		<del>1.000</del>		<del>0,50</del>	<del>500</del>	<del>20%</del>	<del>4</del>	<del>3</del>	<del>6,00</del>	<del>5,00</del>	<del>7,50</del>	<del>2</del>	<del>10,00</del>	<del>C.S.</del>
CS 5 (1)		1.045		0,50	523	20%	4	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.C.
CS 6		2.473		0,40	989	20%	8	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 7		939		0,70	657	20%	5	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 8		2.322		0,80	1.857	20%	15	10	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 9		978		0,50	490	20%	4	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 10		2.529		0,80	2.023	20%	17	11	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
<del>CS 11</del>		<del>796</del>		<del>0,80</del>	<del>636</del>	<del>20%</del>	<del>5</del>	<del>3</del>	<del>6,00</del>	<del>5,00</del>	<del>7,50</del>	<del>2</del>	<del>10,00</del>	<del>C.S.</del>
CS 12		926		0,80	740	20%	6	4	6,01	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 13		1.798		0,40	719	20%	6	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 14		1.556		0,60	933	20%	8	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 15		1.060		0,80	848	20%	7	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 16		1.695		0,60	1.017	20%	8	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 17		2.699		0,60	1.619	20%	13	9	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 19		1.777		0,90	1600	20%	13	9	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 20		2.335		1,00	2335	20%	19	13	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 21		645		0,50	323	20%	3	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 22		890		0,50	445	20%	4	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 23		620		0,50	310	20%	3	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 24		750		0,50	375	20%	3	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 25		3.055		0,50	1528	20%	13	8	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 26		500		0,60	300	20%	3	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.

<b>CS 27</b>		<b>1.300</b>		<b>0,50</b>	<b>650</b>	<b>20%</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>C.S.</b>
<b>CS 28</b>		<b>930</b>		<b>0,50</b>	<b>465</b>	<b>20%</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>C.S.</b>
<b>CS 29</b>		<b>1.114</b>		<b>0,50</b>	<b>557</b>	<b>20%</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>C.S.</b>
<b>CS 30</b>		<b>2.605</b>		<b>0,40</b>	<b>1042</b>	<b>20%</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>C.S.</b>
<b>CS 31</b>		<b>1.115</b>		<b>0,50</b>	<b>558</b>	<b>20%</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>C.S.</b>
<b>CS 32</b>		<b>610</b>		<b>0,50</b>	<b>305</b>	<b>20%</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>C.S.</b>
<b>CS 33</b>		<b>2.130</b>		<b>0,50</b>	<b>1065</b>	<b>20%</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>C.S.</b>
					TOT.		223	148						

**AREE LIBERE DI COMPL. RESIDENZIALE. CON S.U.E. (Variante 15)**

(articolo 13.1.9 delle N.T.A.)

**PEC**

ESISTENTE								PROGETTO												
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz
															Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
PEC1Va								3500	0,50		1.750	20%	15	10	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC1Vb								1.465	0,50		733	20%	6	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC1Vc								1521	0,50		761	20%	6	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC2V								5628	0,50		2814	20%	23	16	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
<b>PEC3V</b>								<b>7.493</b>	<b>0,50</b>		<b>3.746</b>	<b>20%</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>S.U.E.</b>
PEC4V								5.738	0,50		2.869	20%	24	16	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC5V								13.400	0,50		6.700	20%	56	37	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
<b>PEC6V</b>								<b>7535</b>	<b>0,80</b>		<b>6.028</b>	<b>20%</b>	<b>50</b>	<b>33</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>10,00</b>	<b>S.U.E.</b>
											TOT.		212	136						

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO						
Soggetto Attuatore	tipo di servizio, quantità e localizzazione					
	IC	mq.	local.	P	mq.	local.
PEC1V						
PEC2V						
<b>PEC3V</b>				<b>4</b>	<b>534</b>	
PEC4V				21	2.450	
PEC5V				12 p	3.419	
<b>PEC6V</b>				<b>36 p</b>	<b>670</b>	
IC:	INTERESSE COMUNE			P:	PARCHEGGI	

**AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI (Variante 15)**

(articolo 13.1.10 delle N.T.A.)

**Tae**

ESISTENTE										
Area	S.T.	S.F.	Variante 15	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.
<b>TAe1</b>		6.495		5.409		5.409		551		0,83
<b>TAe2</b>		31.869		700		700	250			0,02
<b>TAe3</b>		2.173		6.060		6.060		600		2,79
<b>TAe4</b>		8.322	-508	13.125		13.125		938		1,57
<b>TAe5</b>		2.191		4.906	2.755	2.151	163	310		2,24
<b>TAe6</b>		4.573		5.904		5.904		562		1,29

PROGETTO														
S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz	
								Strade	Confini	mt.	p.f.t.			
				N.T.A.	N.T.A.			N.T.A.	5,00	N.T.A.	N.T.A.	10,00	C.S.	
				"	"				5,00	"	"	10,00	C.S.	
				"	"				5,00	"	"	10,00	C.S.	
				"	"				5,00	"	"	10,00	C.S.	



**AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO (Variante 15)**

(artt. 13.1.13 - 13.1.14 delle N.T.A.)

**IS**

ESISTENTE										PROGETTO															
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	Variante 15	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz.	
																			Strade	Confini	mt.	p.f.t.			
<b>IS</b>										284.941	- 26050					N.T.A.				40,00	20,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
<b>IS-1</b>										2.000						N.T.A.				40,00	20,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
<b>IS-2</b>										3.153						N.T.A.				40,00	20,00	7,50	2	10,00	S.U.E.

**AREE PER PARCHEGGI A SILOS CONVENZIONATI (Variante 15)**

(articolo 13.1.15 delle N.T.A.)

**PC2**

ESISTENTE								PROGETTO													
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz.
																Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
<b>PC2 (1)</b>								455	400		4,00	1.600	60%	14	9	6,00	5,00	10,00	3	10,00	C.C.
												TOT.		14	9						

**1** Le modalità attuative dell'intervento sono riportate nella scheda d'area contenuta all'art. 13.1.15 ed alla quale si rimanda.

**AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (Variante Parziale 15)**

(articolo 13.1.16 delle N.T.A.)

**VP**

ESISTENTE											PROGETTO													
Area	S.T.	S.F.	Variante Parziale 15	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	DISTANZE		ALTEZZA		Confr.	Attuaz
																			Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
VP1		5.008													N.T.A.	N.T.A.			N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	C.S.
VP2		7.224													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP3		6.137													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP4		3.515	+810												"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP5		4.133													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP6		20.409													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP7		13.816													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP8		6.476													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP9		3.769													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP10		7.767													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP11		3.046													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP12		2.267													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP13		24.421													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP14		10.945													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP15		3.700													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP16		4.412													"	"			"	"	"	"	"	C.S.











