



COMUNE DI VILAFALLETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.
APPROVATA CON D.G.R. N. 14-5460 DEL 04/03/2013

Architetto Enrico Rudella

Geologo Giovanni Ansaldi

VARIANTE PARZIALE N. 1/2013

Adozione D.C.C. n. 2 del 19/02/2014
Approvazione D.C.C. n. del

Responsabile Procedimento
Geom. Giampiero Pettiti

Il Segretario Comunale
Dott. Dario Mondino

Studio Architetti Associati
Sellini Arch. Davide

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
PROGETTO DEFINITIVO

TAV. n.

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VILLAFALLETTO

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE 1/2013 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL
COMUNE DI VILLAFALLETTO**
(ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della vigente Legge Regionale Urbanistica)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA PROGETTO DEFINITIVO

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Villafalletto intende procedere all'adozione ed alla successiva approvazione di una variante al vigente PRGC che si configura come "Variante Parziale n°1/2013" al Piano Regolatore Generale, in quanto presenta i caratteri indicati dal comma 5 dell'Art.17 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77, così come modificata dalla Legge Regionale n° 3, del 25.03.2013. Dopo aver svolto una specifica indagine sul territorio, al fine di verificare ed evidenziare problematiche di tipo urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere l'iter per l'approvazione di una specifica Variante Parziale che dovrebbe permettere, in tempi brevi, di risolvere adeguatamente le criticità emerse.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Villafalletto è dotato di Piano Regolatore Comunale Generale predisposto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 s.m.i., successivamente oggetto di varianti generali.

La prima è stata adottata con deliberazione consigliere n. 62 in data 18.12.1996 e n. 36 in data 18.07.1997 e approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 23-25719 del 16/12/1998; successivamente sono state adottate ed approvate una serie di specifiche "varianti parziali" e una variante strutturale e precisamente:

Successivamente sono state adottate le seguenti Varianti: ANNO	ADOZIONE COMUNE	APPROVAZIONE REGIONE PIEMONTE	PARERE PROVINCIA DI CUNEO
VARIANTE PARZIALE 1/98	1998	D.C.C. n. 62 del 22.12.1998 D.C.C. n. 26 del 26.04.1999	D.G.R. n. 16-28278 del 08.11.1999
VARIANTE PARZIALE 1/99	1999	D.C.C. n. 38 del 21.09.1999 D.C.C. n. 55 del 22.12.1999	D.G.P. n. 920 del 16.11.1999
VARIANTE PARZIALE 1/02 PIANO COMMERCIALE	2002		D.C.C. n. 24 del 07.08.2002 D.C.C. n. 29 del 30.09.2002
VARIANTE PARZIALE 1/03	2003	D.C.C. n. 18 del 16.04.2003 D.C.C. n. 22 del 18.06.2003	D.G.P. n. 408 del 11.06.2003
VARIANTE PARZIALE 2/03	2003	D.C.C. n. 42 del 06.11.2003 D.C.C. n. 47 del 19.12.2003	D.G.P. n. 816 del 19.11.2003
VARIANTE STRUTTURALE 1/04	2004	D.C.C. n. 31 del 08.09.2004 D.C.C. n. 2 del 04.02.2005	D.G.R. n. 35-1897 del 28.12.2005
VARIANTE PARZIALE 1/05	2005	D.C.C. n. 14 del 21.04.2005 D.C.C. n. 20 del 27.06.2005	D.G.P. n. 383 del 09.06.2005
VARIANTE PARZIALE 1/06	2006	D.C.C. n. 16 del 14.06.2006 D.C.C. n. 22 del 20.09.2006	D.G.P. n. 439 del 24.08.2006
VARIANTE PARZIALE 2/06	2006	D.C.C. n. 31 del 28.11.2006	D.G.P. n. 3 del 11.01.2007
VARIANTE PARZIALE 3/06	2006	D.C.C. n. 32 del 28.11.2006	
VARIANTE PARZIALE 1/07	2007	D.C.C. n. 15 del 27.06.2007 D.C.C. n. 22 del 20.09.2007	
VARIANTE PARZIALE 2/07	2007	D.C.C. n. 16 del 27.06.2007 D.C.C. n. 23 del 20.09.2007	
VARIANTE PARZIALE 1/08	2008	D.C.C. n. 11 del 26.03.2008 D.C.C. n. 21 del 25.06.2008	
VARIANTE PARZIALE 2/08	2008	D.C.C. n. 12 del 26.03.2008 D.C.C. n. 22 del 25.06.2008	

Con D.G.R. 4 marzo 2013, n. 14-5460, è stata approvata una specifica Variante di revisione generale del Piano Regolatore Generale Comunale che costituisce al momento lo strumento urbanistico generale vigente.

FASI DEL PERCORSO PIANIFICATORIO INTRAPRESO

In fase propedeutica alla stesura del progetto preliminare della Variante Parziale è stato predisposto un Documento Tecnico Preliminare utile all'espletamento della fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.Lgs. 4/2008.

All'interno di tale documento si sono svolte analisi sul contesto territoriale ed ambientale oltre ad analizzare le dinamiche economiche e demografiche in relazione ai contenuti della Variante. Si rimanda quindi al suddetto documento per approfondire tali problematiche.

Il Documento Tecnico Preliminare è stato sottoposto alle autorità competenti in materia ambientale al fine di acquisire i relativi pareri rispetto all'assoggettabilità della Variante Parziale 1/2013 alla Valutazione Ambientale Strategica: di seguiti si riportano in sintesi gli esiti dei pareri espressi:

- il Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo ha espresso parere ambientale di esclusione della Variante Parziale dall'assoggettabilità alla VAS con comunicazione datata 07 gennaio 2014 (prot. 1056);
- l'ASL CN1 ha formulato, con nota prot. 5440 del 17 gennaio 2014, parere di esclusione della Variante Parziale dall'assoggettabilità alla VAS in quanto non sussistono problematiche ambientali tali da richiederne la redazione;
- l'ARPA Piemonte ha espresso parere di esclusione della Variante dalla fase di valutazione ambientale a condizione che vengano recepite nelle successive elaborazioni del piano una

serie di raccomandazioni di tipo ambientale.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 102, del 13 dicembre 2013, veniva nominato l'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento delle funzioni inerenti la Valutazione Ambientale Strategica.

Con riferimento ai suddetti pareri, l'Organo Tecnico Comunale, con specifico documento del 24 gennaio 2014, prot. 471, determinava di escludere il procedimento relativo alla Variante Parziale n. 1/2013 dal processo di Valutazione Ambientale Strategica in sintonia con i pareri degli Enti coinvolti.

Tale documento riportava specifiche prescrizioni:

- ✓ per quanto riguarda il Settore Gestione risorse del territorio della Provincia di Cuneo, in sede di perfezionamento della Variante Parziale, si raccomanda l'attenzione alla compatibilità del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per gli interventi in prossimità del Torrente Maira; con riferimento a tale osservazione si precisa che norme specifiche riferite al P.A.I. sono già presenti nelle vigenti NTA.
- ✓ Per quanto riguarda l'ARPA viene richiesto di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n° 30-13616 del 22.03.2010:
 - di attenersi alle disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia: tali adempimenti sono già fatti rispettare dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase di istruttoria delle singole pratiche edilizie;
 - di limitare la dispersione di flussi luminosi; anche in questo caso precise indicazioni vengono impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase di istruttoria delle singole pratiche edilizie;
 - di compensare la trasformazione del bosco in altra destinazione per quanto riguarda l'ampliamento della discarica a servizio della piattaforma per lo stoccaggio dei rifiuti (già esaminato e concordato in sede di conferenza dei servizi propedeutica al rilascio dell'autorizzazione all'ampliamento); tale contributo viene recepito e trascritto all'interno dell'art. 27 delle NTA;
 - di prevedere di individuare ed inserire le soluzioni finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo; la presente variante parziale non prevede processi di degrado del suolo.

Pertanto visto il documento dell'Organo Tecnico Comunale e delle relative specifiche prescrizioni, si è proceduto alla predisposizione del presente Progetto Preliminare di Variante Parziale 1/2013.

COERENZA DELLA VARIANTE PARZIALE ALLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA

Le motivazioni che hanno portato alla predisposizione di questa variante sono esclusivamente di interesse pubblico, anche se parte delle modifiche proposte hanno origine da istanze di privati cittadini.

La presente Variante Parziale prevede modifiche al vigente PRGC di tipo prevalentemente normativo, utili a correggere alcuni errori materiali, riscontrati dopo l'approvazione dello strumento urbanistico generale, oltre che a modificare e integrare di talune prescrizioni specifiche sulla tipologia degli interventi ammessi, al fine di permettere una corretta attuazione delle operazioni edilizie per un più efficace perseguimento degli obiettivi di Piano.

Tutte le modifiche previste riguardanti l'area di centro storico non riducono in nessun caso il livello di tutela e la salvaguardia degli edifici interessati, così come previsto dalla lettera h) del comma 5 dell'art. 17 della vigente L.R.U..

E' inoltre previsto un minimo ampliamento dell'area normativa 04.PE.08 senza un incremento del carico urbanistico già previsto, il riconoscimento a livello cartografico dell'attuale area occupata dalla piattaforma per lo stoccaggio, il trattamento e la valorizzazione dei rifiuti, (impianto di bioessiccazione e produzione di CDR), gestita dalla società ECODECO, oggetto di variante approvata con specifica conferenza dei servizi, e una correzione di errore cartografico in località Gerbola di un vincolo di inedificabilità stradale.

Le modeste variazioni apportate dalla Variante Parziale in oggetto non incidono sulle linee e sugli obiettivi generali, né modificano il regime vincolistico del suolo, non sono in contrasto con il Piano Territoriale Regionale, né con il Piano Paesaggistico Regionale, né con il Piano Territoriale Provinciale, né con altri piani sovracomunali adottati e/o approvati di cui si è a conoscenza.

In particolare è verificata la coerenza dei contenuti della presente variante parziale con quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. in quanto:

- a) non viene modificato l'impianto strutturale del vigente PRGC, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non è modificata in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non vengono generate situazioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non viene ridotta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi della Legge Regionale;
- d) non è aumentata la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi della Legge Regionale;
- e) non è incrementata la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente;
- f) non sono incrementati la superficie territoriale o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive in misura superiore al 6%;
- g) non si incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non viene modificata la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente;

- h) non vengono modificati gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE

Rispetto alla situazione urbanistica vigente, regolarmente approvata da parte della Giunta Regionale con D.G.R. 4 marzo 2013, n. 14-5460, la presente Variante propone le seguenti modificazioni:

AREA DI CENTRO STORICO

- INT. 1. per il fabbricato prospiciente corso Sacco e Vanzetti, in parte a destinazione commerciale (piano terra adibito a supermercato), il riferimento normativo di cui al punto C.1, del paragrafo 2 "tipologia e modalità d'intervento" dell'art. 15 delle vigenti NTA, viene integrato ulteriormente di alcune prescrizioni specifiche per la riqualificazione formale dell'edificio in modo particolare per quanto riguarda l'intervento edilizio sui prospetti prospicienti le vie pubbliche; contestualmente, vista la specifica richiesta della società che gestisce il supermercato, con la quale richiede un aumento della superficie utile dei locali per poter proseguire l'attività in modo più adeguato, la variante introduce la possibilità di un minimo ampliamento, pari al 20% della superficie commerciale, da realizzare all'interno del cortile di pertinenza.
- Vengono fornite altresì specifiche indicazioni tipologiche sulla conformazione dell'ampliamento;
- INT. 2. il vigente PRGC individua, all'interno dell'area di centro storico, con la sigla B12, una specifica area sottoposta a piano di recupero, nella quale è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un piano; la perimetrazione ricomprende però edifici di diverse proprietà, di diversa tipologia, ma soprattutto edifici in diverso stato di conservazione; al fine di favorire il recupero di questo ambito del centro storico, in parte notevolmente degradato, il punto B12 del paragrafo 2 "tipologia e modalità d'intervento" dell'art. 15 delle vigenti NTA, viene integrato di uno specifico riferimento normativo che permetterà l'attuazione del prescritto piano di recupero anche per comparti, definiti dai proponenti dello strumento urbanistico esecutivo, da attuarsi anche in tempi successivi;
- INT. 3. è stato riscontrato un errore cartografico per quanto riguarda l'intervento identificato con la sigla B1 nelle NTA; infatti il numero 1, riportato sulla cartografia, non è inserito nell'ambito della perimetrazione che individua il piano di recupero di riferimento; contestualmente per il primo edificio posto in aderenza al comparto sottoposto a piano di recupero e prospiciente via Barberis, per permettere un adeguato recupero ai fini abitativi dell'edificio stesso (ex portico rurale), le NTA vengono integrate di specifiche prescrizioni al fine di consentire un minimo ampliamento del fabbricato sul fronte verso strada, in modo da unificare il filo fabbricativo con gli altri edifici verso via Barberis; viene ammessa altresì, per lo stesso edificio, la possibilità di proporre una minima sopraelevazione dell'altezza di gronda per

permettere la realizzazione di due piani abitabili fuori terra e contestualmente di realizzare un solaio intermedio;

- INT. 4. la variante parziale intende modificare il tipo di intervento previsto per gli edifici individuati nell'ambito R ed identificati sulla cartografia con il numero 2, angolo corso Umberto I e via Valdo; attualmente l'attuale normativa di riferimento ammette la Riqualficazione Formale (demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate) sulla maggior parte del fabbricato e per una minima parte la Ristrutturazione Edilizia di tipo A; la porzione per la quale è prevista la RA, più bassa e fortemente inquinata da elementi architettonici non conformi alla tipologia del centro storico, fa parte della stessa proprietà e forma un solo corpo fabbricativi con la porzione sulla quale è ammessa la riqualficazione formale; è probabile che la definizione data nel vigente PRGC sia causa di un errore materiale, pertanto in variante si ritiene di correggere l'incongruenza, prevedendo su tutto l'edificio l'intervento di riqualficazione formale e, per non abbassare il livello di tutela del comparto stesso, di sottoporre l'intervento edilizio a piano di recupero su tutta la proprietà; lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, lungo via Valdo, un'area in dismissione, a servizio pubblico, da adibire a parcheggio e da definire con l'Amministrazione Comunale;
- INT. 5. all'interno del comparto F, l'attuale PRGC, anche in questo caso sicuramente per un mero errore materiale di rappresentazione cartografica, ha individuato come "giardino privato e verde da tutelare" oltre ad un vero e proprio giardino anche una porzione di cortile di pertinenza di un edificio residenziale in fase di ristrutturazione; da sopralluogo effettuato (vedasi anche fotografie) è emerso in modo evidente la distinzione tra l'area a giardino e l'area a cortile di pertinenza del fabbricato; con questa variante si vuole correggere l'errore materiale, riducendo l'individuazione urbanistica a "giardino privato e verde da tutelare" all'effettiva porzione di giardino privato, liberando così il cortile di pertinenza da detta destinazione.

Non sono previsti aumenti di capacità insediativa residenziale.

Le varianti di cui sopra comportano modifiche sia a livello cartografico (tav. 6 – centro storico) che a livello normativo (N.T.A. art. 15).

Tutte le modifiche previste con la presente variante parziale che interessano l'area di centro storico non riduco in nessun caso il livello di tutela e la salvaguardia degli edifici interessati, così come previsto dalla lettera h) del comma 5 dell'art. 17 della vigente L.R.U..

AREE FUNZIONALI ALLA VIABILITA'

- INT. 6. In località Gerbola è stato riscontrato un errore cartografico di delimitazione del vincolo della fascia di rispetto stradale che in un certo punto, in prossimità del campo sportivo, non segue più la strada comunale ma fa riferimento ad un canale di acqua privata. La variante parziale in questione prevede di modificare e correggere tale definizione del vincolo.

La variante di cui sopra comporta modifiche solo a livello cartografico (tav. 3.2, Assetto generale tavola di sintesi e 5.2, Frazione Gerbola).

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTI (PE)

INT. 7. Per quanto riguarda le aree produttive artigianali, la variante prevede un piccolo ampliamento dell'area normativa 04.PE.08, nella quale è collocato un distributore di carburante.

L'attuale distributore di benzina è attivo da diversi anni e dispone di un'offerta estremamente articolata di servizi per l'automobilista che comprende:

- ✓ la distribuzione di diverse tipologie di carburanti, tra cui il g.p.l. e il metano ad auto e veicoli industriali;
- ✓ il servizio di autolavaggio diversificato per auto e veicoli industriali e comprendente anche un'area self-service;
- ✓ il servizio di officina meccanica;
- ✓ l'attività ricettiva alberghiera, di ristorazione e bar.

Sono pertanto presenti diverse attività commerciali e artigianali condotte in proprio o in locazione che occupano complessivamente circa una ventina di addetti.

Nel novembre 2012 è stato rilasciato Permesso di Costruire n°12/047 per l'ampliamento della stazione carburanti. In particolare gli interventi di nuova costruzione sono stati autorizzati nella porzione di proprietà individuata in zona produttiva agricola (H), normata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Tale articolo infatti contempla la possibilità di realizzare impianti di distribuzione carburante nelle aree agricole al paragrafo 1 punto D5:

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.

La presente variante vuole riconsiderare la perimetrazione dell'area 04.PE.08 al fine di inglobare anche le costruzioni e le aree di pertinenza previste dall'intervento autorizzato nel 2012. Pertanto prevede di ampliare l'area normativa in questione di circa mq. 8.250, senza però incrementare la capacità edificatoria dell'area normativa, ossia rapportando l'attuale capacità edificatoria prevista alla nuova superficie del lotto di riferimento; in modo più preciso:

- ✓ stato attuale 04.PE.08 superficie territoriale mq. 23.424 rapporto di copertura 60% massima superficie coperta ammessa pari a mq. 14.054,40
- ✓ variante 04.PE.08 superficie territoriale mq. 31.674 rapporto di copertura attribuito 44,3% massima superficie coperta ammessa pari a mq. 14.054,40

Tale prescrizione viene riportata in modo specifico all'art. 22 delle NTA.

La scheda normativa n. 18 del vigente PRGC, relativa alle aree produttive, artigianali e industriali esistenti, riporta come superficie territoriale complessiva del comune di Villafalletto per tale destinazione un totale di mq. 259.257; con riferimento al comma 5 dell'art. 17 della L.R.U. 56/77 e s.m. ed i. di seguito si riporta la verifica dell'incremento di superficie territoriale prevista dalla variante:

$$\text{mq. } 259.257 \times 6\% = \text{mq. } 15.555,42$$

mq. 8.250 in ampliamento < mq. 15.555,42 ammessi con variante parziale mentre, come già sopra specificato, non sono previsti incrementi di superficie coperta, quindi dell'indice di edificabilità.

Il Comune di Villafalletto non ha ancora proceduto alla delimitazione del centro abitato come previsto dall'art. 14 della L.R.U. vigente; al fine di verificare la congruità della variante parziale con quanto previsto al comma 6 della vigente L.R.U., si è simulato nella scheda relativa all'intervento una planimetria nella quale viene proposta una simulazione della perimetrazione del centro abitato nell'ambito prossimo all'area normativa 04.PE.08, dalla quale risulta evidente che la previsione oggetto di variante parziale è contigua al centro edificato.

La variante di cui sopra comporta modifiche sia livello cartografico (tav. 3.1 assetto generale tavola di sintesi, tav. 4 concentrico) che a livello normativo (NTA art. 22), nonché la scheda normativa di riferimento delle PE (n. 18).

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

INT. 8. La presente variante intende aggiornare a livello cartografico l'attuale area occupata dalla piattaforma per lo stoccaggio, il trattamento e la valorizzazione rifiuti individuata in località Formielle, Cascina delle Formiche, che, a seguito della Conferenza dei servizi del 1 marzo 2011, ha ampliato la discarica a servizio della piattaforma. Pertanto si aggiorna l'individuazione a livello cartografico dell'area occupata dall'impianto di circa 130.700 mq., area 04.FT.01, come previsto nella variante specifica che accompagnava la documentazione approvata nella Conferenza dei Servizi del 1 marzo 2011. Contestualmente si aggiornano anche le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC all'art. 27 - Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo – integrandolo di quanto prescritto in fase di conferenza di servizi di cui sopra.

La variante di cui sopra comporta modifiche sia livello cartografico (tav. 3.2 assetto generale tavola di sintesi) che a livello normativo (NTA art. 27).

IL PROGETTO DEFINITIVO

La presente Variante Parziale è stata adottata dal Consiglio Comunale in data 19.02.2014 con Deliberazione n. 2.

Successivamente la Delibera, con tutti gli atti relativi è stata pubblicata per 30 giorni sul sito del Comune, in libera visione, con decorrenza dal 26.02.2014 al 28.03.2014 (atto di pubblicazione n. 90).

Nel termine utile di presentazione delle osservazioni, e cioè dal 13.03.2014 e fino al 28.03.2014, non sono pervenute Osservazioni e proposte al Progetto Preliminare.

La stessa Variante Parziale è stata inviata in data 27 febbraio 2014 (prot. 19635) alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio – Ufficio Pianificazione – al fine di ottenere il prescritto parere di competenza.

Ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R.U., considerato che nei quarantacinque giorni successivi l'invio di tutti i documenti alla Provincia, non è pervenuto il relativo parere di competenza, per le condizioni di silenzio-assenso previsto dalla normativa stessa, si ritiene pertanto compatibile la variante parziale alle condizioni di classificazione come parziale variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 della L.R.U., nonché la compatibilità della variante con il PTCP o il PTCM o i progetti sovracomunali approvati.

Nel progetto definitivo di variante parziale è stato riscontrato un mero errore di battitura relativo all'area normativa 04.PE.08, dovuto ad una errata scalatura di un disegno.

Pertanto di seguito si riporta parte del testo della relazione illustrativa con riferimento all'area normativa 04.PE.08 (INT. 7), con evidenziate in rosso le correzioni apportate:

“Pertanto prevede di ampliare l'area normativa in questione di circa mq. ~~8.250~~ 4.326, senza però incrementare la capacità edificatoria dell'area normativa, ossia rapportando l'attuale capacità edificatoria prevista alla nuova superficie del lotto di riferimento; in modo più preciso:

- ✓ *stato attuale 04.PE.08 superficie territoriale mq. 23.424 ~~16.342~~ rapporto di copertura 60% massima superficie coperta ammessa pari a mq. ~~14.054,40~~ 9.805,20*
- ✓ *variante 04.PE.08 superficie territoriale mq. ~~31.674~~ 20.668 rapporto di copertura attribuito ~~44,3%~~ 47,44% massima superficie coperta ammessa pari a mq. ~~14.054,40~~ 9.805,2*

Tale prescrizione viene riportata in modo specifico all'art. 22 delle NTA.

La scheda normativa n. 18 del vigente PRGC, relativa alle aree produttive, artigianali e industriali esistenti, riporta come superficie territoriale complessiva del comune di Villafalletto per tale destinazione un totale di mq. 259.257; con riferimento al comma 5 dell'art. 17 della L.R.U. 56/77 e s.m. ed i. di seguito si riporta la verifica dell'incremento di superficie territoriale prevista dalla variante:

$$\text{mq. } 259.257 \times 6\% = \text{mq. } 15.555,42$$

mq. ~~8.250~~ 4.326 in ampliamento < mq. 15.555,42 ammessi con variante parziale

mentre, come già sopra specificato, non sono previsti incrementi di superficie coperta, quindi dell'indice di edificabilità”

La correzione sopra specificata non determina modifiche all'assetto di pianificazione proposto nella prima fase e non implica modifiche a livello cartografico, ma comporta l'aggiornamento dei relativi riferimenti nelle NTA.

Villafalletto 14 aprile 2014

Il professionista incaricato

Il responsabile del procedimento



ALLEGATI

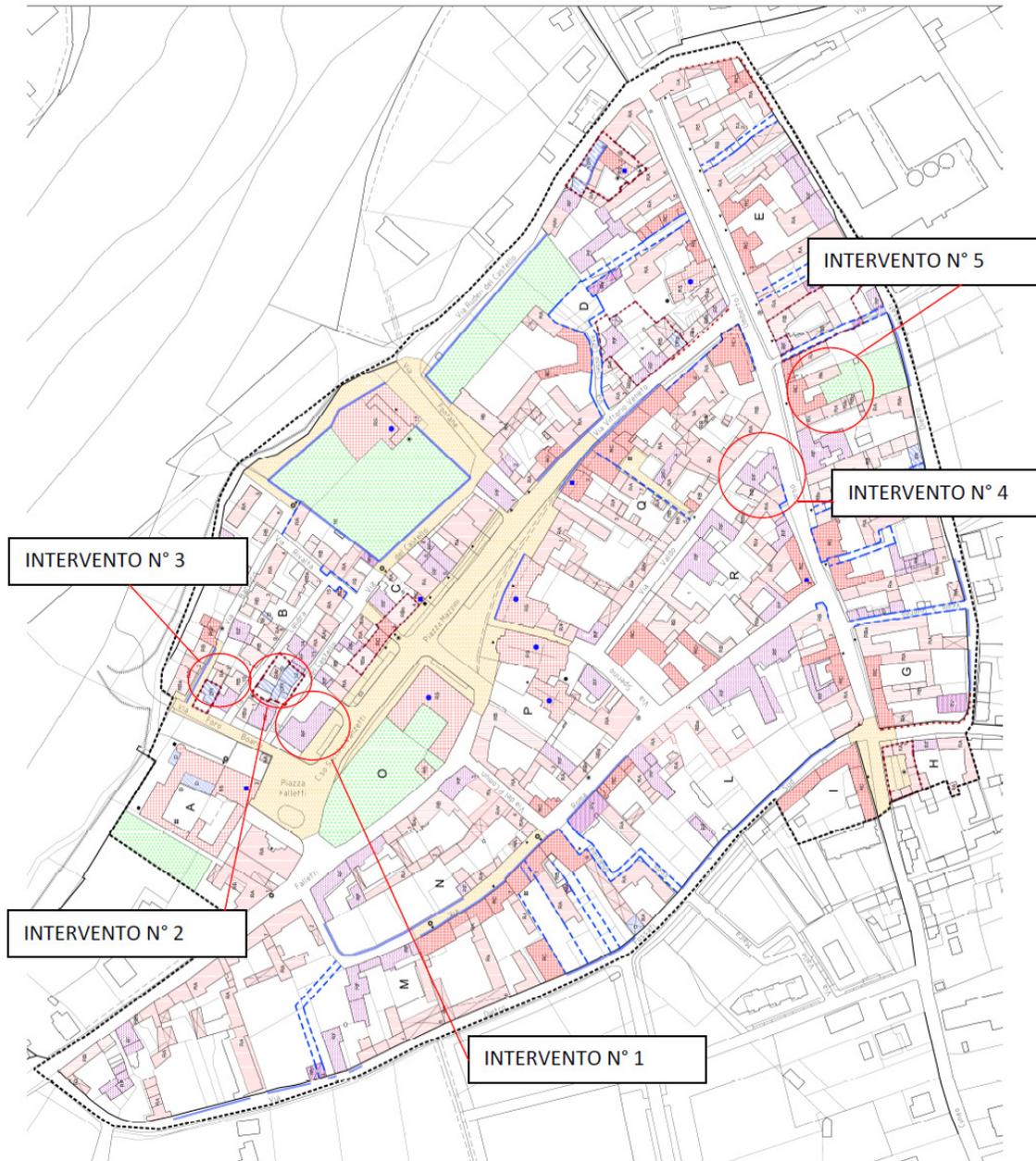
Per una migliore comprensione delle modifiche apportate dalla Variante Parziale 1/2013 in oggetto si allegano alla presente:

- STRALCIO TAVOLA 6 CENTRO STORICO;
- STRALCIO TAVOLA 4 CONCENTRICO;
- STRALCIO TAVOLA 3.2 ASSETTO GENERALE TAVOLA DI SINTESI;
- SCHEDA INTERVENTO N. 1 – AREA DI CENTRO STORICO;
- SCHEDA INTERVENTO N. 2 – AREA DI CENTRO STORICO;
- SCHEDA INTERVENTO N. 3 – AREA DI CENTRO STORICO;
- SCHEDA INTERVENTO N. 4 – AREA DI CENTRO STORICO;
- SCHEDA INTERVENTO N. 5 – AREA DI CENTRO STORICO;
- SCHEDA INTERVENTO N. 6 – AREA FUNZIONALE ALLA VIABILITA';
- SCHEDA INTERVENTO N. 7 – AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE;
- SCHEDA INTERVENTO N. 8 – IMPIANTI TECNOLOGICI
- ESTRATTO ART. 15 NTA PRGC VIGENTE
- ESTRATTO ART. 15 NTA PRGC IN VARIANTE
- ESTRATTO ART. 22 NTA PRGC VIGENTE
- ESTRATTO ART. 22 NTA PRGC IN VARIANTE
- ESTRATTO ART. 27 NTA PRGC VIGENTE
- ESTRATTO ART. 27 NTA PRGC IN VARIANTE
- SCHEDA PE PRGC VIGENTE
- SCHEDA PE PRGC IN VARIANTE

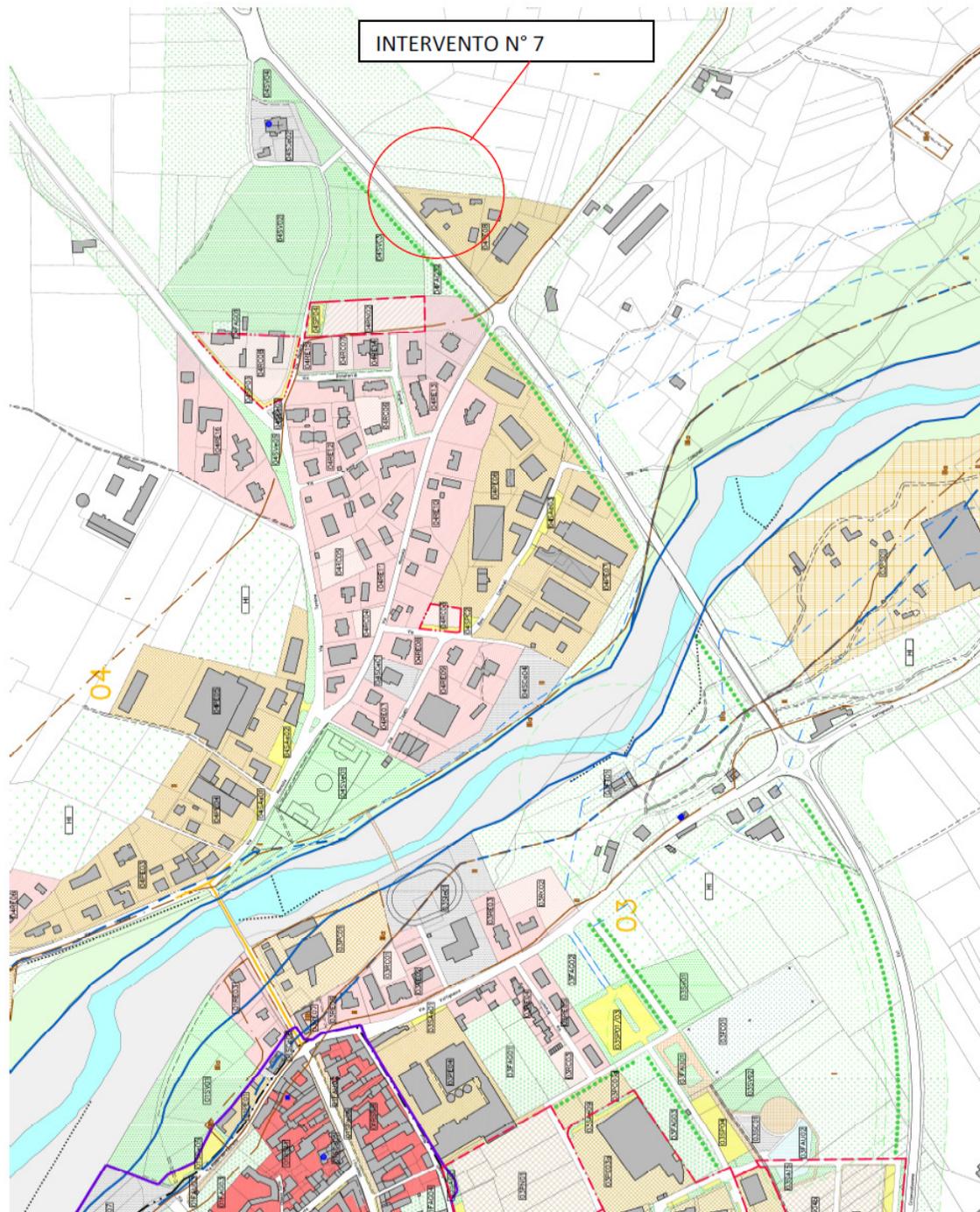
Oltre alla presente Relazione Tecnico Illustrativa, gli elaborati che costituiscono la presente Variante Parziale sono:

- TAVOLA 3.1 – ASSETTO GENERALE, SCALA 1:5000;
- TAVOLA 3.2 – ASSETTO GENERALE, SCALA 1:5000;
- TAVOLA 4 – CONCENTRICO, SCALA 1:2000;
- TAVOLA 5.2 – FRAZIONE GERBOLA, SCALA 1:2000;
- TAVOLA 6 – CENTRO STORICO, SCALA 1:1000.

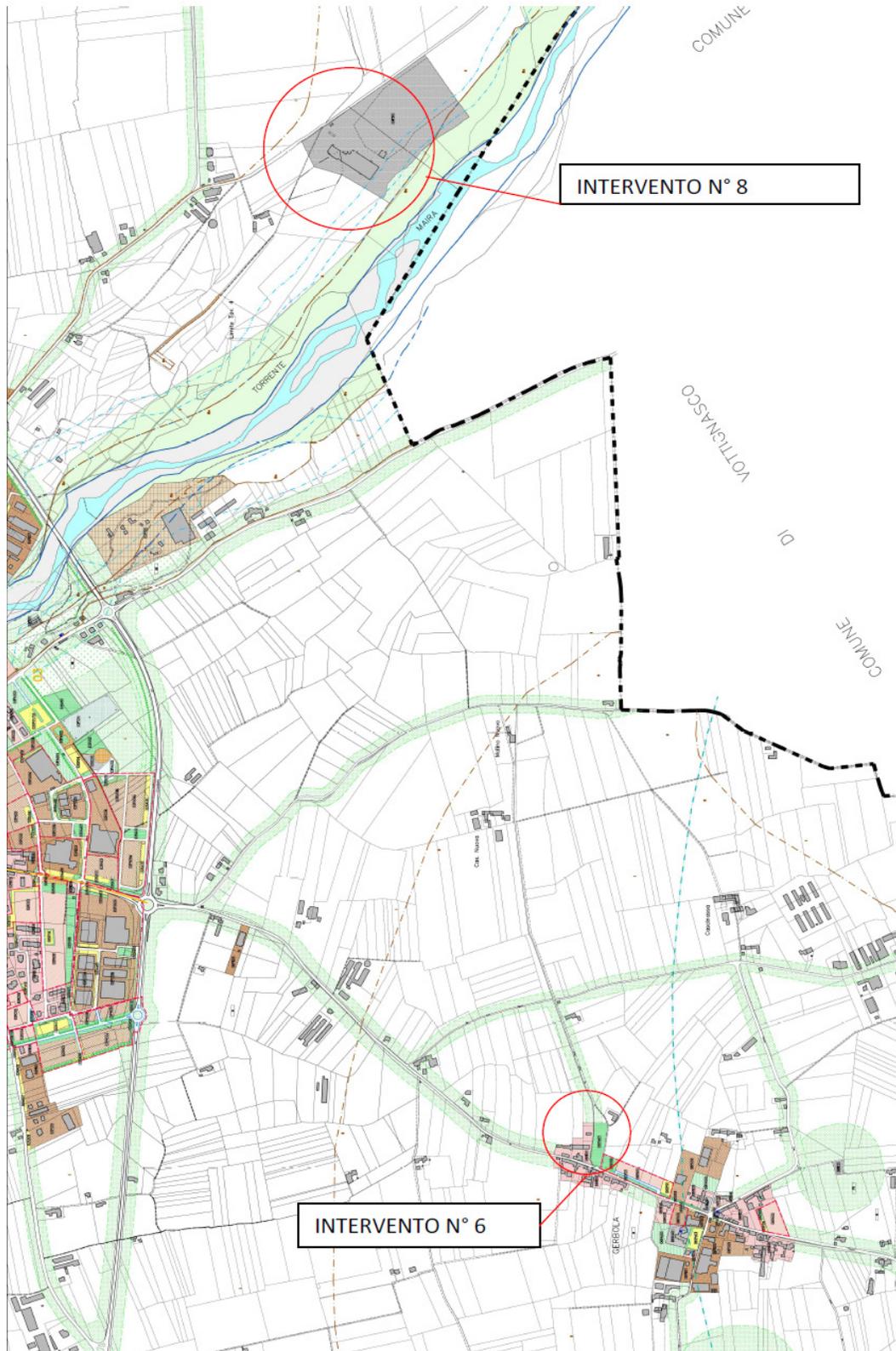
STRALCIO TAV. 6 CENTRO STORICO DEL PRGC VIGENTE
CON INDICAZIONE DEGLI OGGETTI DELLA VARIANTE PARZIALE



STRALCIO TAV. 4 CONCENTRICO DEL PRGC VIGENTE
CON INDICAZIONE DEGLI OGGETTI DELLA VARIANTE PARZIALE

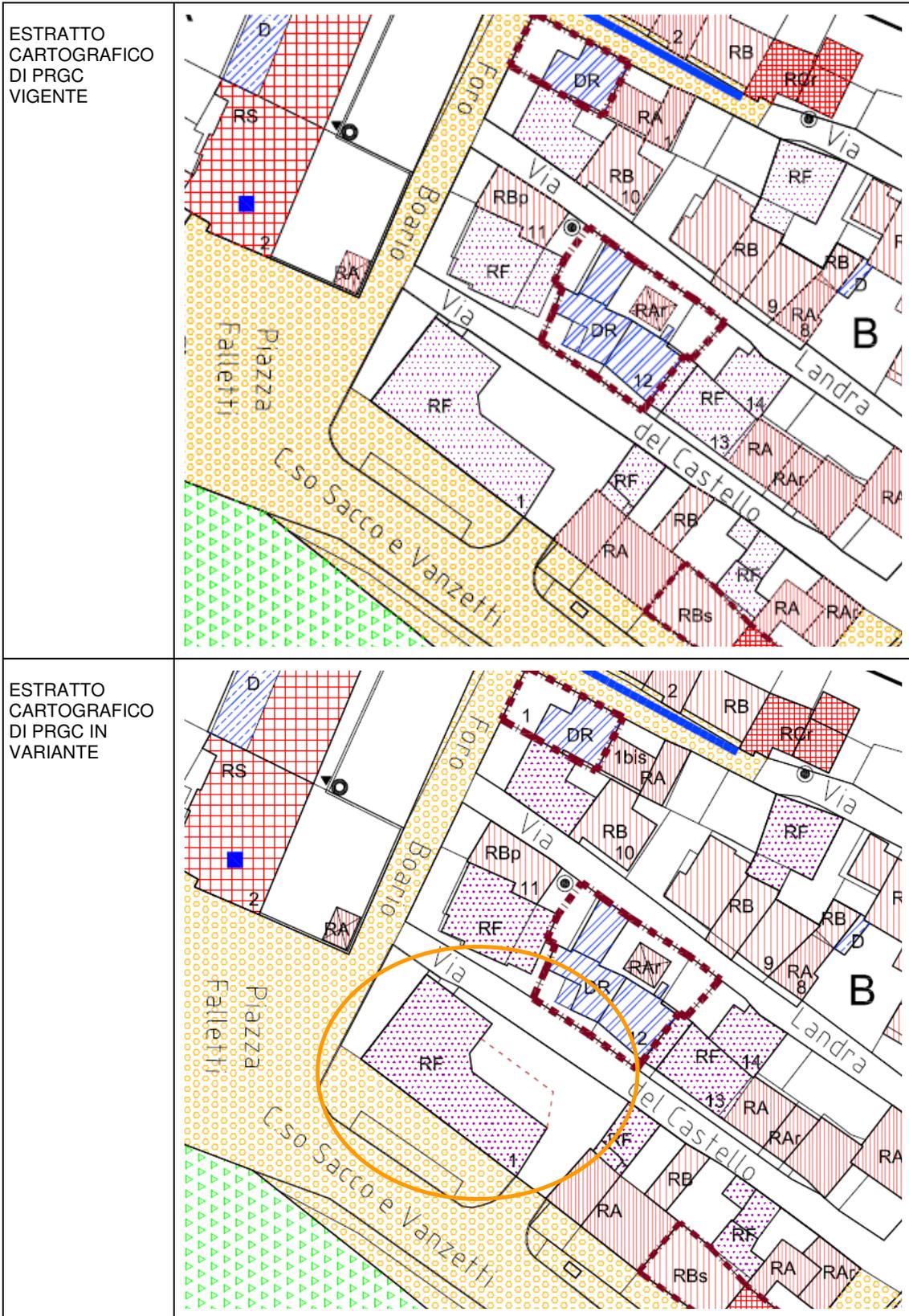


STRALCIO TAV. 3.2 ASSETTO GENERALE TAVOLA DI SINTESI
CON INDICAZIONE DEGLI OGGETTI DELLA VARIANTE PARZIALE



SCHEDA INTERVENTO N° 1

AREA DI CENTRO STORICO



SINTESI DELLA
SCELTA

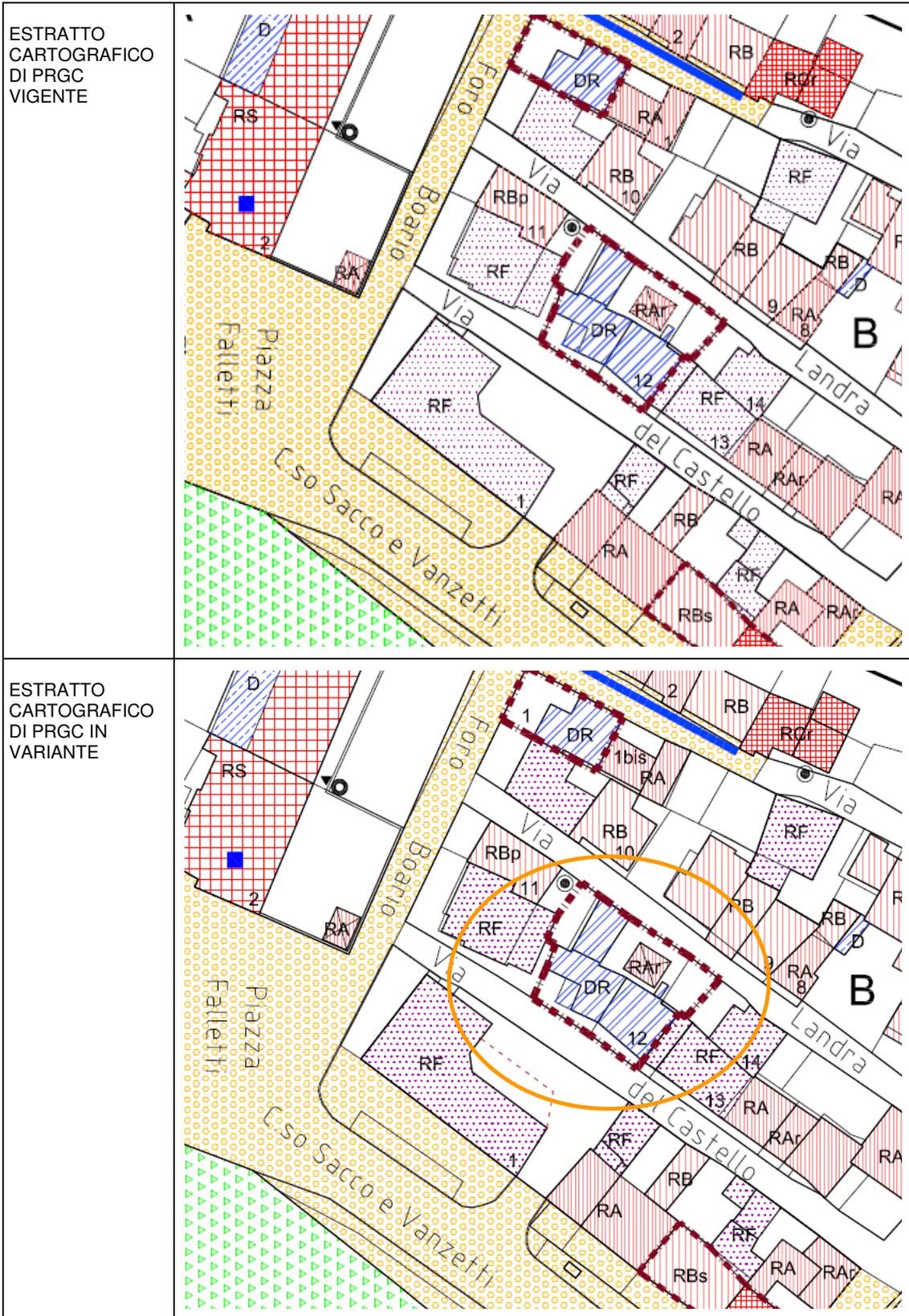


Sull'edificio oggetto del presente intervento, costituente il termine della cortina edificata di Piazza Mazzini e corso Sacco e Vanzetti, si vuole consentire la possibilità di effettuare un minimo ampliamento, pari al 20% della superficie commerciale, da realizzarsi all'interno del cortile di pertinenza.

Il riferimento normativo di cui al punto C.1, del paragrafo 2 "tipologia e modalità d'intervento" dell'art. 15 delle vigenti N.T.A., viene quindi integrato di alcune prescrizioni specifiche per la riqualificazione formale dell'edificio ed in modo particolare per quanto riguarda l'intervento edilizio sui prospetti prospicienti le vie pubbliche e per il corretto ampliamento dell'edificio verso il cortile.

SCHEDA INTERVENTO N° 2

AREA DI CENTRO STORICO



SINTESI DELLA
SCELTA



I caratteri specifici del costruito, caratterizzato da edifici di limitate dimensioni sia in profondità che sul fronte strada, rendono difficile ad oggi l'attuazione di piani di recupero di iniziativa privata che coinvolgano una pluralità di proprietari.

Appare quindi opportuno consentire il recupero dei fabbricati anche per comparti, senza che vengano meno i generali obiettivi di zona, la riqualificazione formale dell'area e si rispettino gli standards urbanistici di legge.

Al fine di favorire il recupero di questo ambito del centro storico si integra il punto B12 del paragrafo 2 "tipologia e modalità d'intervento" dell'art. 15 delle vigenti NTA di uno specifico riferimento normativo che permetterà l'attuazione del prescritto piano di recupero anche per comparti, definiti dai proponenti dello strumento urbanistico esecutivo, da attuarsi anche in tempi successivi.



SINTESI DELLA
SCELTA



Si tratta della correzione errore cartografico riferito all'intervento identificato con la sigla B1 nelle N.T.A.: il numero "1" riportato sulla cartografia non è inserito nell'ambito della perimetrazione che individua il piano di recupero di riferimento. Oltre alla correzione cartografica si integrano le N.T.A. con specifiche prescrizioni riguardanti il primo edificio posto in aderenza al comparto sottoposto a piano di recupero e prospiciente Via Barberis, affinché sia possibile il recupero ai fini abitativi dell'edificio stesso (ex portico rurale).



SCHEDA INTERVENTO N° 4

AREA DI CENTRO STORICO



SINTESI DELLA
SCELTA



Si tratta della modifica normativa riguardante il tipo di intervento previsto per gli edifici individuati nell'ambito R di centro storico ed identificati sulla cartografia con il numero 2, angolo corso Umberto I e via Valdo. Attualmente le prescrizioni specifiche ammettono la Riqualificazione Formale sulla maggior parte del fabbricato e per una minima parte la Ristrutturazione Edilizia di tipo A.

La modifica alle N.T.A. prevede l'attuazione su tutto l'edificio dell'intervento di Riqualificazione Formale (demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate) e di estendere l'intervento edilizio a Piano di Recupero su tutta la proprietà, al fine di non abbassare il livello di tutela del comparto stesso;

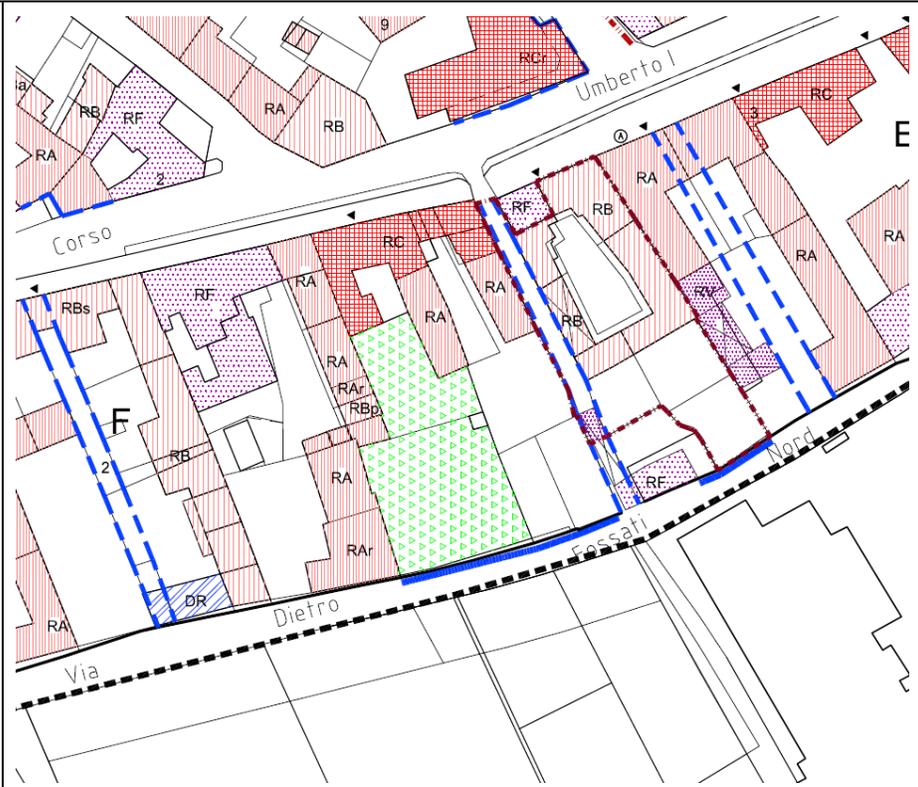
Inoltre lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, lungo via Valdo, un'area in dismissione, a servizio pubblico, da adibire a parcheggio.



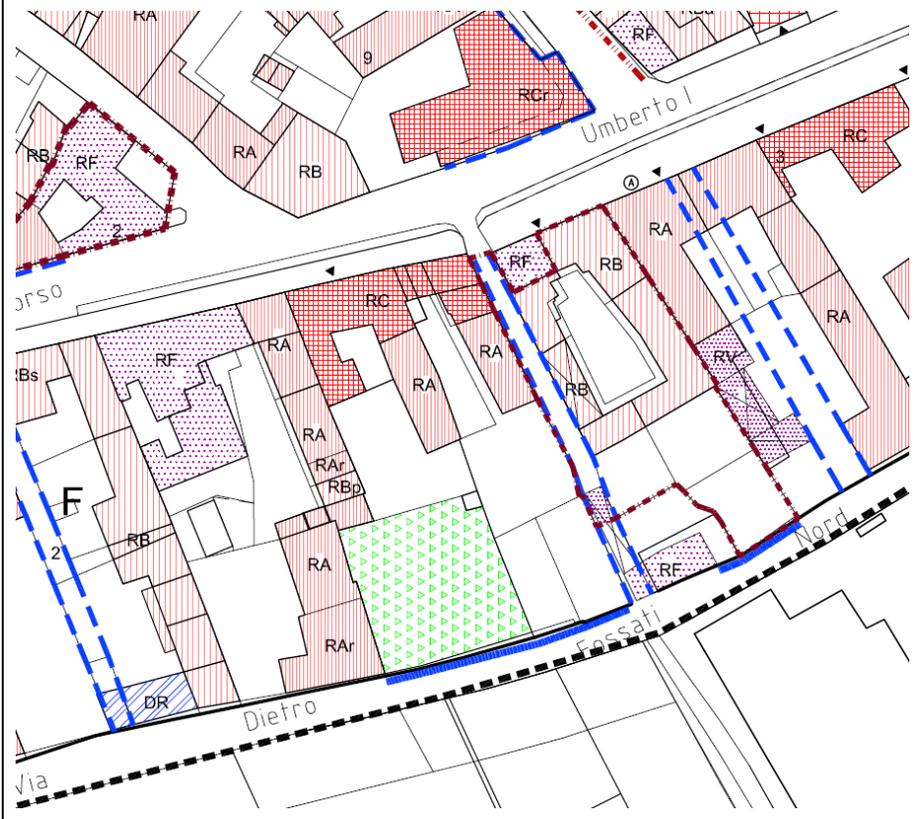
SCHEDA INTERVENTO N° 5

AREA DI CENTRO STORICO

ESTRATTO
CARTOGRAFICO
DI PRGC
VIGENTE



ESTRATTO
CARTOGRAFICO
DI PRGC IN
VARIANTE



SINTESI DELLA
SCELTA



Si tratta della correzione di un errore materiale all'interno del comparto F dove il PRGC vigente individua come "giardino privato e verde da tutelare" oltre ad un vero e proprio giardino anche una porzione di cortile di pertinenza di un edificio residenziale in fase di ristrutturazione.

A livello cartografico si riduce l'individuazione urbanistica a "giardino privato e verde da tutelare" all'effettiva porzione di giardino privato, liberando così il cortile di pertinenza da detta destinazione.

SCHEDA INTERVENTO N° 6
AREA FUNZIONALE ALLA VIABILITA'

<p>ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PRGC VIGENTE</p>	 <p>This cartographic extract shows a residential area with a central road. The buildings are shaded in light red. A road runs vertically through the center, with a blue line indicating a specific lane or boundary. To the right of the road, there are green hatched areas. Various zoning codes are labeled: 06RE01, 06RE02, 06SV01, 06SV02, 06SV03, and 06RN01. A dashed line is visible at the top of the map.</p>
<p>ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PRGC IN VARIANTE</p>	 <p>This cartographic extract shows the same residential area as the current PRGC, but with updated zoning codes. The layout, including the red-shaded buildings, the central road with the blue line, and the green hatched areas, remains identical. The updated zoning codes are: 06RE01, 06RE02, 06SV01, 06SV02, 06SV03, and 06RN01. A dashed line is visible at the top of the map.</p>

SINTESI DELLA
SCELTA



La variante parziale prevede di modificare e correggere la definizione del vincolo della fascia di rispetto stradale in località Gerbola che, a causa di un errore cartografico, in un certo punto, in prossimità del campo sportivo, non segue più la strada comunale ma fa riferimento ad un canale di acqua privata.

SINTESI DELLA
SCELTA



Si tratta di un intervento specifico relativo all'ampliamento già autorizzato dal comune di Villafalletto sull'area di pertinenza della stazione carburanti.

Attualmente gli interventi di nuova costruzione sono stati autorizzati nella porzione di proprietà individuata in zona produttiva agricola (H), normata dall'art. 26 delle N.T.A., che al paragrafo 1 punto D5 contempla la possibilità di realizzare impianti di distribuzione carburante nelle aree agricole.

La presente variante vuole riconsiderare la perimetrazione dell'area 04.PE.08 al fine di inglobare anche le costruzioni e le aree di pertinenza previste dall'intervento autorizzato nel 2012.

Si prevede pertanto di ampliare l'area normativa in questione di circa mq. ~~8.250~~ **4.326**, senza però incrementare la capacità edificatoria dell'area normativa, ossia rapportando l'attuale capacità edificatoria prevista alla nuova superficie del lotto di riferimento. A livello normativo viene inserito uno specifico comma che vincola l'edificabilità dell'area normativa.

SCHEDA INTERVENTO N° 8
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE



SINTESI DELLA
SCELTA



La presente variante intende semplicemente ridefinire a livello cartografico l'attuale area normativa 04.FT.01, occupata dalla piattaforma per lo stoccaggio, il trattamento e la valorizzazione rifiuti localizzata in località Formielle, Cascina delle Formiche, che, a seguito della Conferenza dei servizi del 1 marzo 2011, ha ampliato la discarica a servizio della piattaforma.

Si aggiornano anche le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC all'art. 27 - Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo – integrandolo di quanto prescritto in fase di conferenza di servizi di cui sopra..



**DI SEGUITO SI RIPORTANO GLI ARTICOLI ESTRATTI DALLE VIGENTI NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE E IL CORRISPONDENTE ARTICOLO MODIFICATO
ED INTEGRATO SECONDO LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE**

(le integrazioni e modifiche normative apportate dalla presente variante parziale sono evidenziate in marrone sottolineato) (in rosso si riporta la correzione di errore materiale riscontrato sul progetto preliminare)

ESTRATTO ART. 15 NTA PRGC VIGENTE

Norme per le aree residenziali:
di Carattere Ambientale e Storico
Centro Storico

RS

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

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- residenza di tipo generale;
- servizi per l'istruzione;
- parcheggi pubblici;
- servizi di interesse comune;
- attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali.

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

- servizi per verde ,gioco e sport;
- servizi e attività tecniche di interesse generale:
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non nocive, non rumorose né moleste

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.
- I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicato nella Tavola n.6 di P.R.G. in scala 1:1.000.
- I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.
- A.1. - Con l'intervento di ristrutturazione di tipo A è prescritto il rifacimento, in facciata al piano terra, dello zoccolo in pietra e la sostituzione della pensilina di ingresso e della ringhiera di recinzione, con materiali e forme caratteristiche del centro storico. E' possibile il recupero volumetrico del fienile, con l'affaccio sul cortile interno, tramite la chiusura del prospetto aperto. E' altresì prescritta la sistemazione del percorso pedonale a lato del palazzo adiacente ed il recupero, con intervento di restauro, del portale di accesso alla riva.
- A.2. - Sulla facciata sud-est del palazzo è prevista la sostituzione del portone in ferro con altro in legno, nonché dei balconi in cemento con altri in pietra. Si devono eliminare gli avvolgibili presenti sul prospetto sud-ovest e sostituiti con persiane. E' necessaria la risoluzione del raccordo tra tetto e cornicione sulla facciata sud-est. Ogni altro elemento presente, non consono alle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio e alle tipologie del centro storico devono essere risolte e sostituite con altre secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
- B.1. - Si prevede l'attuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un piano con Piano di Recupero, in modo da tutelare le caratteristiche ambientali del luogo.
- B.2. - Si richiede la revisione progettuale del portone di ingresso, del balcone e della finestra tonda non coerenti con il recente intervento.
- B.3. - Si rende necessaria la sistemazione del balcone sulla facciata principale. Non è ammessa la chiusura della quintana a fianco dell'edificio.
- B.4. - L'intervento di ristrutturazione di tipo A vincola: alla sostituzione del pilastro in ferro con pilastro in legno o muratura; al rifacimento degli abbaini e della scala in cemento; alla sostituzione con nuovo dimensionamento dell'attuale serramento in alluminio.
- B.5. - Al piano terra è prescritto il mantenimento della tettoia aperta e la sostituzione dei pilastri in cemento con altri in muratura. Al piano interrato, lato Maira, è ammesso l'intervento di riqualificazione formale, con sostituzione del rivestimento con pietra a spacco naturale.

- B.6. - Sul lato interno devono essere demoliti gli elementi aggiuntivi deturpanti con conseguente ricostruzione del muro a filo fabbricato e il possibile aumento del 20% in accorpamento volumetrico anche esterno.
- B.7. - L'intervento comporta la sostituzione del rivestimento di facciata, tipo bugnato, con intonacatura e tinteggiatura conforme alle caratteristiche di assetto qualitativo.
- B.8. - Si richiede il rifacimento di tutti i balconi con forma e materiali adeguati alle caratteristiche di assetto qualitativo.
- B.9: - Si prescrive la sistemazione del tetto con copertura a falda unica.
- B.10. - E' ammessa una ristrutturazione di tipo A che preveda la sostituzione del tetto a padiglione con uno a due falde.
- B.11. - L'intervento di ristrutturazione di tipo B prevede la sopraelevazione di un piano dell'edificio alla testa dell'isolato, al fine di compensare una situazione di squilibri volumetrici venutasi a creare con la costruzione dell'edificio in aderenza.
- B.12. - Il Piano di Recupero, reso necessario dal consistente intervento di demolizione e ricostruzione, prevede la sopraelevazione di un piano dell'edificio in aderenza individuato al punto successivo B.13..
- B.13. - Si prescrive: il rifacimento dei balconi; la sostituzione della perlinatura del tetto e dei portoni al piano terra. Si confermano forma e destinazione d'uso della tettoia esistente.
- B.14. - Si ritiene che nella revisione generale della facciata sia prioritaria una nuova soluzione progettuale che porti alla eliminazione del timpano di facciata fuori dal contesto ambientale in cui si trova inserito.
- B.15. - Sull'edificio è ammesso un intervento di ristrutturazione di tipo A dei fronti affaccianti sulle vie Landra e del Castello. Per il fronte alla testa dell'isolato si prevede un intervento di risanamento conservativo di cui siano parte integrante il restauro del muro a scarpa ed un nuovo disegno della facciata su via. Si mantengano gli allineamenti già esistenti generano con il, loro sviluppo particolari visuali prospettiche tipiche di questi ambiti storici.
- B.16. - Si conferma la tutela delle vecchie mura del castello, con paramento murario a spina di pesce, spostando tutti gli elementi deturpanti e valorizzando se possibile la porta di accesso a sud.
- B.17. - I ruderi del castello ancora esistenti sono un'importante testimonianza da difendere con vincolo di restauro e tutela conservativa.
- B.18. – Si prevede un intervento di ristrutturazione di tipo A con chiusura su via Barberis del fienile e della tettoia fino al pilastro esistente secondo l'allineamento cartografico.

C.1. - Si prevede la riqualificazione formale. Devono essere eliminati i volumi a sbalzo rispetto al filo di facciata e sostituiti il cornicione, le ringhiere ed il rivestimento in mattoni faccia a vista. Tutti questi elementi non sono conformi alle tipologie locali ed in particolare al luogo centrale su cui è prospiciente il fabbricato.

C.2. - Oltre alla riqualificazione formale, si ammette la sopraelevazione del fabbricato fino a cm.50. Si richiede di conservare l'arco su via del Castello.

C.3. - Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consentono un recupero architettonico e funzionale di uno dei fronti più significativi del paese. Si ricorda che l'arco di passaggio su piazza Mazzini era la porta principale di accesso al ricetto, la parte più antica di Villafalletto.

C.4. - E' consentita, se necessaria per adeguamenti funzionali, una sopraelevazione fino a m.2,00.

C.5. - Si prescrive il rifacimento della facciata (ora in mattoni faccia a vista) e la sostituzione del cornicione con passafuori in legno.

C.6. - E' ammesso a lato un ampliamento volumetrico del 20% a condizione che venga sostituito e realizzato un nuovo tetto con caratteristiche conformi a quelle del centro storico.

C.7. - Si vincola l'edificio al mantenimento del muro a scarpa e all'utilizzo per la zoccolatura al piano terra di pietra a spacco naturale.

C.8. - Si prescrive un intervento di riqualificazione formale di tipo radicale che trasformi completamente l'organismo edilizio. Si sottolinea come l'uso di paraste e fasce marcapiano sia del tutto casuale e fuori luogo in questo contesto ambientale. Sono da eliminarsi e/o sostituirsi la pensilina, lo zoccolo, le vetrine e le insegne al piano terra.

C.9. - Si richiede la revisione progettuale del tetto e del portone di ingresso come realizzati dal recente intervento.

D.1. - Si prevede un intervento di ristrutturazione di tipo B con riqualificazione formale della facciata su via Fontane.

D.2. - E' ammessa, all'interno dell'intervento di riqualificazione formale, la sopraelevazione per raccordare l'edificio con quello in aderenza sul lato destro.

D.3. - E' consentito sul retro del fabbricato un ampliamento volumetrico del 20%.

D.4. - Piano di Recupero per ricomposizione degli affacci su via V. Veneto. Ampliamento del 20% dell'esistente per ricostruzione con sopraelevazione di un piano dell'edificio parzialmente crollato. RB per consentire l'adeguamento dei piani interni con possibile modifica del tetto dell'edificio a fianco della banca con riproposizione coordinata delle facciate senza allineamento delle linee di gronda. Eliminazione di sbalzi e archi in facciata e nuova soluzione progettuale per il prospetto laterale.

D.5. - Al terzo piano del fabbricato si rende necessario un intervento di riqualificazione formale.

D.6. - Si prescrivono la sostituzione della balaustra e l'eliminazione della perlinatura del tetto.

D.7. - Il Piano di Recupero interessa alcune realtà con connotati storico architettonici particolari che rendono l'intervento sull'area molto delicato. A prescindere dall'intervento di restauro su alcune facciate, è ammessa, dove esigenze funzionali ne richiedano la necessità, l'apertura di collegamenti interni tra le singole unità immobiliari degli edifici.

D.8. - La facciata deve essere conservata e tutelata a seguito di intervento di demolizione, o di radicale riqualificazione formale e riduzione con sostituzione della forma e dei materiali, dei bassi fabbricati adibiti ad autorimessa che ad essa si appoggiano, al fine di realizzare uno ambito aperto, arretrato rispetto il filo stradale.

D.9. - Entrambi i Piani di Recupero, affacciantisi sulla via, hanno lo scopo di mantenere e valorizzare il significato del luogo. Per questo si confermano innanzitutto gli attuali allineamenti che sottolineano con la loro forma la presenza della porta di ingresso del paese.

E.1. - E' prevista la realizzazione a lato strada di un passaggio che renda possibile e sicuro il collegamento pedonale con la strada comunale a lato del torrente Maira. Nell'intervento generale sul fabbricato l'altezza dell'edificio deve essere adeguata a quella dell'edificio dal lato opposto di corso Umberto I.

E.2. - E' ammessa la chiusura del fienile con il recupero della volumetria.

E.3. - Al piano terra dell'edificio si richiede la sostituzione del portone e del rivestimento di facciata.

F.1. - Si prevede l'adeguamento della quota del piano terra dell'edificio alla quota della strada. La sopraelevazione di m. 1,20 riguarda solo la parte bassa del fabbricato.

F.2. - Si prevede la tutela e il mantenimento dei passaggi di collegamento interno all'isolato, tra corso Umberto I e la via Dietro Fossati, che cinge esternamente il centro storico, con una serie di allineamenti, realizzati con aperture, sistemazioni di facciata ed elementi ambientali, che valorizzino il significato di comunicazione urbana ed evitino ogni trasformazione che possa determinarne la scomparsa.

F.3. - E' ammessa la chiusura dei fabbricati aperti al fine del recupero dei volumi già esistenti.

F.4. - Su tutta la via si prevede il mantenimento della cortina muraria lungo l'allineamento esistente.

H.1. - Il Piano di Recupero si attua con la riqualificazione di uno spazio che può diventare una piazzetta chiusa con utilizzazione delle volumetrie al piano terra per attività di tipo commerciale o artigianale.

L.1. - Sono confermati con il filo esistente tutti i muri su via Dietro Fossati, mantenendo la tipica curvatura dei muri prima del portone di ingresso.

L.2. - Si rende possibile, ai fini di rendere funzionale l'intervento, della sopraelevazione o dell'aumento volumetrico del 20%.

- L.3. - Si prescrive la sostituzione del portico e della vetrina al piano terra.
- M.1. - Si prescrive l'eliminazione del bovindo su via Falletti in quanto elemento architettonico estraneo alla tipologia locale.
- M.2. - Si richiede la riqualificazione formale della copertura e l'obbligo di provvedere alla tinteggiatura di tutto il fabbricato.
- M.3. - Si prevede l'apertura di un percorso pedonale interno all'isolato che metta in comunicazione via Roma con via Dietro Fossati ed a scala più ampia la nuova zona di espansione residenziale in previsione con il nucleo storico.
- M.4. - E' prescritto il rifacimento delle facciate con tetti con passafuori e falda a pendenza verso la strada.
- M.5. - E' prescritto il rifacimento delle facciate con tetti con passafuori e falda a pendenza verso la strada.
- M.6. - E' possibile la chiusura della tettoia sul lato interno con affaccio sul cortile.
- M.7. - Si conferma, per il palazzo prospiciente via Roma, la tutela della facciata principale con intervento di risanamento conservativo, mentre sul lato cortile è ammessa la ristrutturazione di tipo A con possibile aumento della volumetria del 20%.
- M.8. - Anche in questo caso, come al successivo, si vincola al mantenimento nei cortili interni di collegamenti trasversali all'isolato.
- M.9. - Si conferma l'intervento di risanamento conservativo con la possibilità di chiudere parte del portico interno eliminando i problemi statici dell'edificio ed usufruendo così di un aumento di volume. All'interno del cortile è ammessa la chiusura del lato aperto delle tettoie in muratura.
- N.1. - E' ammesso l'ampliamento volumetrico all'interno del 20%
- N.2. - E' possibile la chiusura del lato aperto della tettoia.
- N.3. - Si demoliscano le aggregazioni volumetriche deturpanti su via Falletti recuperando poi il volume così sottratto con un ampliamento all'interno del 20%
- N.2. - E' possibile la chiusura del lato aperto della tettoia.
- N.4. - Si richiede con un nuovo intervento la rimozione della perlinatura esterna.
- P.2. - E' possibile la chiusura del volume aperto.
- Q.1. - L'intervento di ristrutturazione deve prevedere l'eliminazione della esistente tettoia, non conforme ai connotati ambientali del luogo, e la sostituzione con altro elemento di copertura, sempre a tettoia o a porticato leggero, per continuità di allineamento e di percorso pedonale, con caratteri formali e materiali interpretativi del contesto tipologico tradizionale.
- Q.2. - Si richiede la sostituzione delle piastrelle sotto portico ora in cemento.
- Q.3. - Anche qui sarà possibile sfruttare l'ampliamento del 20% con la chiusura del lato aperto del fienile.

- Q.4. - Si richiede la revisione progettuale in particolare dei cornicioni e balconi realizzati con soletta in c.a. di spessore non adeguato.
- Q.5. - Con l'intervento di ristrutturazione di tipo A, si richiede la sostituzione del rivestimento al piano terra ed il rifacimento del tetto e della terrazza in accordo con le prescrizioni generali del centro storico.
- Q.6. - Si ripristini l'arco di passaggio che segnala un percorso urbano da valorizzare ed arredare quale spazio pubblico.
- Q.7. - E' possibile la chiusura dei volumi interni prospicienti il cortile.
- Q.8. - L'intervento di risanamento conservativo prevede la chiusura di alcune finestre e l'eventuale sopraelevazione di cm.50.
- Q.9. - E' permesso un ampliamento volumetrico all'interno del 20%.
- Q.9 bis – Demolizione elemento aggiuntivo estraneo. Possibile prosecuzione della falda del tetto in allineamento continuo.
- R.1. - Si richiede la demolizione della pensilina ed il rifacimento del tetto con uno nuovo in legno.
- R.2. - Si prescrive la trasformazione della pensilina su corso Umberto I in balcone o la sua eliminazione. Il muro deve essere rifatto secondo le regole tradizionali con una revisione progettuale dell'angolo tra corso Umberto I e via Valdo.
- R.3. - All'interno dell'asilo si può intervenire con ristrutturazione di tipo A.
- 14** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
- 15** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 16** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica e le nuove costruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo. e soggetti al parere di competenza, di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77, per i beni culturali ed ambientali.
- 17** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: demolizione e ricostruzione.

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

L'autorizzazione della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

110 Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, e i piloni votivi individuati con D.C.C. n. 15 del 03.06.02, in qualunque area normativa rientrino, si applicano le norme di tipo di intervento limitato, oltre alla manutenzione e al restauro, al risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

L'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico artistico documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

3. Consistenza Quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti

Parametri:

V - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Le modifiche al numero delle unità-alloggio sono ammesse purché a parità di superficie abitabile. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. del Centro Storico.

Sul - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, o per formazione di volumi tecnici, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. n.6 del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione Volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

Hm – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Tale sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50, nel rispetto in ogni caso dell'altezza massima di zona, e con Piano di Recupero fino a cm. 120, entrambe ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B con la sigla (s) nella Tavola n. 6 del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola n.6 del Centro Storico.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi specifici di ampliamenti o ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti sulla Tavola n. 6 del Centro Storico. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C3 - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

C4 - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq. 10, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

C5 - Nei casi di riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, è possibile effettuare la demolizione e ricostruzione o la ricomposizione volumetrica, con la normativa per i bassi fabbricati, nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle successive prescrizioni ambientali, purché il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente, la situazione planimetrica sia regolarizzata e la superficie lorda complessiva dei bassi fabbricati risultanti non superi quella preesistente ed in nessun caso si superi il 50% di rapporto di copertura complessiva sul lotto d'intervento.

4. Assetto Qualitativo. Q

4.1. Elementi tipologici:

Q1 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Q2 - In tutte le aree di interesse ambientale e di recupero **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

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

- Q3** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio anodizzato, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.
- Q4** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le quintane, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, le curvature dei muri in corrispondenza delle cancellate, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.
- Q5** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

4.2. Elementi strutturali:

- Q6** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

4.3. Elementi di copertura:

- Q7** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi o in lastre di pietra o tegole di colore scuro, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.
- Q8** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.
- Q9** - Non sono ammesse terrazze incassate nel tetto; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione, fatto salvo l'allineamento con abbaini esistenti e autorizzati; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

4.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

- Q10** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.
- Q11** - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Eventuali alternative di materiali e tipologie dovranno essere dettagliatamente proposte per una valutazione vincolante della Commissione Edilizia, sia per i fabbricati di tipo civile che commerciale.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

- Q12** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno o in struttura sottile, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.
- Q13** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.
- Q14** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q15** - Le eventuali nuove insegne devono essere realizzate in lamiera, o altro materiale compatibile con il contesto, con scritte e disegni dipinti e possono essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; se luminose possono essere realizzate in filo al neon; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

4.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q16 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrata in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manutenzione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q17 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q18 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiari, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

Q19 - I passaggi di collegamento pedonale interni agli isolati, in special modo quelli verso le vie che cingono esternamente il centro storico, devono essere tutelati, mantenuti e ripristinati, nell'ambito indicato e in sede di attuazione degli interventi ammessi sui fabbricati di pertinenza, con la modalità dell'intervento di allineamento, in modo che si valorizzi il significato di comunicazione urbana e si eviti ogni trasformazione che ne determini la scomparsa

Q20 - L'accessibilità e l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale, indicati nelle tavole di Piano, sono da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti eseguiti o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche dove non espressamente indicato, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno di lasciare aperto al transito pubblico o privato, secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal Piano, dagli S.U.E., o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del permesso di costruire.

4.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q21 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale e secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a mq. 15,00 di superficie, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 7 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti nonché delle prescrizioni qualitative e comunque a m. 10 da pareti finestrate, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Per gli edifici in cui siano evidenziati specifici vincoli ex D.Lgs. 42/04 o ex art. 24 L.R. 56/77 oppure interventi di restauro e risanamento conservativo, non è consentita la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, ma solo la realizzazione di autorimesse interrato e/o comunque separate dall'edificio da tutelare.

Q22 - Si ammette la possibilità di installazione di pannelli per impianto fotovoltaico e per la produzione di acqua calda, costituito da pannelli solari, anche nelle aree del centro storico, a condizione che siano posati dove sia previsto l'intervento di ristrutturazione, a raso sulla falda sul tetto, e dove non siano visibili da spazi pubblici di viabilità urbana, secondo un progetto organico, ambientato, in cui sia specificato che l'intervento non è irreversibile.

ESTRATTO ART. 15 NTA PRGC IN VARIANTE

Norme per le aree residenziali:
di Carattere Ambientale e Storico
Centro Storico

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

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- residenza di tipo generale;
- servizi per l'istruzione;
- parcheggi pubblici;
- servizi di interesse comune;
- attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali.

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

- servizi per verde ,gioco e sport;
- servizi e attività tecniche di interesse generale:
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non nocive, non rumorose né moleste

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.
- I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicato nella Tavola n.6 di P.R.G. in scala 1:1.000.
- I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.
- A.1. - Con l'intervento di ristrutturazione di tipo A è prescritto il rifacimento, in facciata al piano terra, dello zoccolo in pietra e la sostituzione della pensilina di ingresso e della ringhiera di recinzione, con materiali e forme caratteristiche del centro storico. E' possibile il recupero volumetrico del fienile, con l'affaccio sul cortile interno, tramite la chiusura del prospetto aperto. E' altresì prescritta la sistemazione del percorso pedonale a lato del palazzo adiacente ed il recupero, con intervento di restauro, del portale di accesso alla riva.
- A.2. - Sulla facciata sud-est del palazzo è prevista la sostituzione del portone in ferro con altro in legno, nonché dei balconi in cemento con altri in pietra. Si devono eliminare gli avvolgibili presenti sul prospetto sud-ovest e sostituiti con persiane. E' necessaria la risoluzione del raccordo tra tetto e cornicione sulla facciata sud-est. Ogni altro elemento presente, non consono alle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio e alle tipologie del centro storico devono essere risolte e sostituite con altre secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
- B.1. - Si prevede l'attuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un piano con Piano di Recupero, in modo da tutelare le caratteristiche ambientali del luogo.
- B.1.bis – Per tale edificio è ammesso l'ampliamento verso via Barberis fino all'allineamento con gli edifici esistenti; sarà ammesso l'allineamento dell'altezza di gronda con l'edificio posto a sinistra rispetto a via Barberis (edificio inserito nel comparto soggetto a Piano di Recupero); al fine di un corretto recupero edilizio ai fini abitativi, sarà altresì ammessa la costruzione di un solaio intermedio per la realizzazione di due piani abitativi. L'intervento, in modo particolare per quanto riguarda il prospetto verso via Barberis, dovrà presentare tipologia tipica del centro storico seguendo scrupolosamente le indicazioni del capitolo assetto tipologico del presente articolo.
- B.2. – Si richiede la revisione progettuale del portone di ingresso, del balcone e della finestra tonda non coerenti con il recente intervento.
- B.3. - Si rende necessaria la sistemazione del balcone sulla facciata principale. Non è ammessa la chiusura della quintana a fianco dell'edificio.
- B.4. - L'intervento di ristrutturazione di tipo A vincola: alla sostituzione del pilastro in ferro con pilastro in legno o muratura; al rifacimento degli abbaini e della scala in cemento; alla sostituzione con nuovo dimensionamento dell'attuale serramento in alluminio.
- B.5. - Al piano terra è prescritto il mantenimento della tettoia aperta e la sostituzione dei pilastri in cemento con altri in muratura. Al piano interrato, lato Maira, è ammesso l'intervento di riqualificazione formale, con sostituzione del rivestimento con pietra a spacco naturale.

- B.6. - Sul lato interno devono essere demoliti gli elementi aggiuntivi deturpanti con conseguente ricostruzione del muro a filo fabbricato e il possibile aumento del 20% in accorpamento volumetrico anche esterno.
- B.7. - L'intervento comporta la sostituzione del rivestimento di facciata, tipo bugnato, con intonacatura e tinteggiatura conforme alle caratteristiche di assetto qualitativo.
- B.8. - Si richiede il rifacimento di tutti i balconi con forma e materiali adeguati alle caratteristiche di assetto qualitativo.
- B.9: - Si prescrive la sistemazione del tetto con copertura a falda unica.
- B.10. - E' ammessa una ristrutturazione di tipo A che preveda la sostituzione del tetto a padiglione con uno a due falde.
- B.11. - L'intervento di ristrutturazione di tipo B prevede la sopraelevazione di un piano dell'edificio alla testa dell'isolato, al fine di compensare una situazione di squilibri volumetrici venutasi a creare con la costruzione dell'edificio in aderenza.
- B.12. - Il Piano di Recupero, reso necessario dal consistente intervento di demolizione e ricostruzione, prevede la sopraelevazione di un piano dell'edificio in aderenza individuato al punto successivo B.13. Il prescritto piano di recupero potrà essere realizzato anche per comparti, specificatamente individuati dai proponenti, in tempi successivi; in questo caso dovrà essere dimostrato, con specifico elaborato grafico, che non verrà compromessa la fattibilità, l'accessibilità e la funzionalità degli interventi futuri sui comparti rimanenti.
- B.13. - Si prescrive: il rifacimento dei balconi; la sostituzione della perlinatura del tetto e dei portoni al piano terra. Si confermano forma e destinazione d'uso della tettoia esistente.
- B.14. - Si ritiene che nella revisione generale della facciata sia prioritaria una nuova soluzione progettuale che porti alla eliminazione del timpano di facciata fuori dal contesto ambientale in cui si trova inserito.
- B.15. - Sull'edificio è ammesso un intervento di ristrutturazione di tipo A dei fronti affaccianti sulle vie Landra e del Castello. Per il fronte alla testa dell'isolato si prevede un intervento di risanamento conservativo di cui siano parte integrante il restauro del muro a scarpa ed un nuovo disegno della facciata su via. Si mantengano gli allineamenti già esistenti generano con il, loro sviluppo particolari visuali prospettiche tipiche di questi ambiti storici.
- B.16. - Si conferma la tutela delle vecchie mura del castello, con paramento murario a spina di pesce, spostando tutti gli elementi deturpanti e valorizzando se possibile la porta di accesso a sud.
- B.17. - I ruderi del castello ancora esistenti sono un'importante testimonianza da difendere con vincolo di restauro e tutela conservativa.
- B.18. - Si prevede un intervento di ristrutturazione di tipo A con chiusura su via Barberis del fienile e della tettoia fino al pilastro esistente secondo l'allineamento cartografico.

C.1. - Si prevede la riqualificazione formale. Devono essere eliminati i volumi a sbalzo rispetto al filo di facciata e sostituiti il cornicione, le ringhiere ed il rivestimento in mattoni faccia a vista. Tutti questi elementi non sono conformi alle tipologie locali ed in particolare al luogo centrale su cui è prospiciente il fabbricato. Per tale edificio sarà ammesso un ampliamento pari a 20% della superficie commerciale esistente da realizzare nel cortile retrostante secondo i limiti edificatori riportati in cartografia; l'ampliamento dovrà svilupparsi su un solo piano ed avere caratteristiche tipologiche tipiche del centro storico e coordinate con l'edificio esistente per quanto riguarda tipologia dei serramenti e colorazioni esterne.

C.2. - Oltre alla riqualificazione formale, si ammette la sopraelevazione del fabbricato fino a cm.50. Si richiede di conservare l'arco su via del Castello.

C.3. - Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consentono un recupero architettonico e funzionale di uno dei fronti più significativi del paese. Si ricorda che l'arco di passaggio su piazza Mazzini era la porta principale di accesso al ricetto, la parte più antica di Villafalletto.

C.4. - E' consentita, se necessaria per adeguamenti funzionali, una sopraelevazione fino a m.2,00.

C.5. - Si prescrive il rifacimento della facciata (ora in mattoni faccia a vista) e la sostituzione del cornicione con passafuori in legno.

C.6. - E' ammesso a lato un ampliamento volumetrico del 20% a condizione che venga sostituito e realizzato un nuovo tetto con caratteristiche conformi a quelle del centro storico.

C.7. - Si vincola l'edificio al mantenimento del muro a scarpa e all'utilizzo per la zoccolatura al piano terra di pietra a spacco naturale.

C.8. - Si prescrive un intervento di riqualificazione formale di tipo radicale che trasformi completamente l'organismo edilizio. Si sottolinea come l'uso di paraste e fasce marcapiano sia del tutto casuale e fuori luogo in questo contesto ambientale. Sono da eliminarsi e/o sostituirsi la pensilina, lo zoccolo, le vetrine e le insegne al piano terra.

C.9. - Si richiede la revisione progettuale del tetto e del portone di ingresso come realizzati dal recente intervento.

D.1. - Si prevede un intervento di ristrutturazione di tipo B con riqualificazione formale della facciata su via Fontane.

D.2. - E' ammessa, all'interno dell'intervento di riqualificazione formale, la sopraelevazione per raccordare l'edificio con quello in aderenza sul lato destro.

D.3. - E' consentito sul retro del fabbricato un ampliamento volumetrico del 20%.

D.4. - Piano di Recupero per ricomposizione degli affacci su via V. Veneto. Ampliamento del 20% dell'esistente per ricostruzione con sopraelevazione di un piano dell'edificio parzialmente crollato. RB per consentire l'adeguamento dei piani interni con possibile modifica del tetto dell'edificio a fianco della banca con riproposizione coordinata delle facciate senza allineamento delle linee di gronda. Eliminazione di sbalzi e archi in facciata e nuova soluzione progettuale per il prospetto laterale.

D.5. - Al terzo piano del fabbricato si rende necessario un intervento di riqualificazione formale.

D.6. - Si prescrivono la sostituzione della balaustra e l'eliminazione della perlinatura del tetto.

D.7. - Il Piano di Recupero interessa alcune realtà con connotati storico architettonici particolari che rendono l'intervento sull'area molto delicato. A prescindere dall'intervento di restauro su alcune facciate, è ammessa, dove esigenze funzionali ne richiedano la necessità, l'apertura di collegamenti interni tra le singole unità immobiliari degli edifici.

D.8. - La facciata deve essere conservata e tutelata a seguito di intervento di demolizione, o di radicale riqualificazione formale e riduzione con sostituzione della forma e dei materiali, dei bassi fabbricati adibiti ad autorimessa che ad essa si appoggiano, al fine di realizzare uno ambito aperto, arretrato rispetto il filo stradale.

D.9. - Entrambi i Piani di Recupero, affacciantisi sulla via, hanno lo scopo di mantenere e valorizzare il significato del luogo. Per questo si confermano innanzitutto gli attuali allineamenti che sottolineano con la loro forma la presenza della porta di ingresso del paese.

E.1. - E' prevista la realizzazione a lato strada di un passaggio che renda possibile e sicuro il collegamento pedonale con la strada comunale a lato del torrente Maira. Nell'intervento generale sul fabbricato l'altezza dell'edificio deve essere adeguata a quella dell'edificio dal lato opposto di corso Umberto I.

E.2. - E' ammessa la chiusura del fienile con il recupero della volumetria.

E.3. - Al piano terra dell'edificio si richiede la sostituzione del portone e del rivestimento di facciata.

F.1. - Si prevede l'adeguamento della quota del piano terra dell'edificio alla quota della strada. La sopraelevazione di m. 1,20 riguarda solo la parte bassa del fabbricato.

F.2. - Si prevede la tutela e il mantenimento dei passaggi di collegamento interno all'isolato, tra corso Umberto I e la via Dietro Fossati, che cinge esternamente il centro storico, con una serie di allineamenti, realizzati con aperture, sistemazioni di facciata ed elementi ambientali, che valorizzino il significato di comunicazione urbana ed evitino ogni trasformazione che possa determinarne la scomparsa.

F.3. - E' ammessa la chiusura dei fabbricati aperti al fine del recupero dei volumi già esistenti.

F.4. - Su tutta la via si prevede il mantenimento della cortina muraria lungo l'allineamento esistente.

H.1. - Il Piano di Recupero si attua con la riqualificazione di uno spazio che può diventare una piazzetta chiusa con utilizzazione delle volumetrie al piano terra per attività di tipo commerciale o artigianale.

L.1. - Sono confermati con il filo esistente tutti i muri su via Dietro Fossati, mantenendo la tipica curvatura dei muri prima del portone di ingresso.

L.2. - Si rende possibile, ai fini di rendere funzionale l'intervento, della sopraelevazione o dell'aumento volumetrico del 20%.

- L.3. - Si prescrive la sostituzione del portico e della vetrina al piano terra.
- M.1. - Si prescrive l'eliminazione del bovindo su via Falletti in quanto elemento architettonico estraneo alla tipologia locale.
- M.2. - Si richiede la riqualificazione formale della copertura e l'obbligo di provvedere alla tinteggiatura di tutto il fabbricato.
- M.3. - Si prevede l'apertura di un percorso pedonale interno all'isolato che metta in comunicazione via Roma con via Dietro Fossati ed a scala più ampia la nuova zona di espansione residenziale in previsione con il nucleo storico.
- M.4. - E' prescritto il rifacimento delle facciate con tetti con passafuori e falda a pendenza verso la strada.
- M.5. - E' prescritto il rifacimento delle facciate con tetti con passafuori e falda a pendenza verso la strada.
- M.6. - E' possibile la chiusura della tettoia sul lato interno con affaccio sul cortile.
- M.7. - Si conferma, per il palazzo prospiciente via Roma, la tutela della facciata principale con intervento di risanamento conservativo, mentre sul lato cortile è ammessa la ristrutturazione di tipo A con possibile aumento della volumetria del 20%.
- M.8. - Anche in questo caso, come al successivo, si vincola al mantenimento nei cortili interni di collegamenti trasversali all'isolato.
- M.9. - Si conferma l'intervento di risanamento conservativo con la possibilità di chiudere parte del portico interno eliminando i problemi statici dell'edificio ed usufruendo così di un aumento di volume. All'interno del cortile è ammessa la chiusura del lato aperto delle tettoie in muratura.
- N.1. - E' ammesso l'ampliamento volumetrico all'interno del 20%
- N.2. - E' possibile la chiusura del lato aperto della tettoia.
- N.3. - Si demoliscano le aggregazioni volumetriche deturpanti su via Falletti recuperando poi il volume così sottratto con un ampliamento all'interno del 20%
- N.2. - E' possibile la chiusura del lato aperto della tettoia.
- N.4. - Si richiede con un nuovo intervento la rimozione della perlinatura esterna.
- P.2. - E' possibile la chiusura del volume aperto.
- Q.1. - L'intervento di ristrutturazione deve prevedere l'eliminazione della esistente tettoia, non conforme ai connotati ambientali del luogo, e la sostituzione con altro elemento di copertura, sempre a tettoia o a porticato leggero, per continuità di allineamento e di percorso pedonale, con caratteri formali e materiali interpretativi del contesto tipologico tradizionale.
- Q.2. - Si richiede la sostituzione delle piastrelle sotto portico ora in cemento.
- Q.3. - Anche qui sarà possibile sfruttare l'ampliamento del 20% con la chiusura del lato aperto del fienile.

- Q.4. - Si richiede la revisione progettuale in particolare dei cornicioni e balconi realizzati con soletta in c.a. di spessore non adeguato.
- Q.5. - Con l'intervento di ristrutturazione di tipo A, si richiede la sostituzione del rivestimento al piano terra ed il rifacimento del tetto e della terrazza in accordo con le prescrizioni generali del centro storico.
- Q.6. - Si ripristini l'arco di passaggio che segnala un percorso urbano da valorizzare ed arredare quale spazio pubblico.
- Q.7. - E' possibile la chiusura dei volumi interni prospicienti il cortile.
- Q.8. - L'intervento di risanamento conservativo prevede la chiusura di alcune finestre e l'eventuale sopraelevazione di cm.50.
- Q.9. - E' permesso un ampliamento volumetrico all'interno del 20%.
- Q.9 bis – Demolizione elemento aggiuntivo estraneo. Possibile prosecuzione della falda del tetto in allineamento continuo.
- R.1. - Si richiede la demolizione della pensilina ed il rifacimento del tetto con uno nuovo in legno.
- R.2. – Con permesso di costruire si prescrive la trasformazione della pensilina su corso Umberto I in balcone o la sua eliminazione. Il muro deve essere rifatto secondo le regole tradizionali con una revisione progettuale dell'angolo tra corso Umberto I e via Valdo. Con Piano di Recupero, unitario per tutto l'ambito perimetrato in cartografia, sarà ammesso l'intervento di riqualificazione formale ambientale anche per la parte di edificio individuata con intervento RA. Il piano di recupero dovrà prevedere la riconversione esterna delle facciate, anche con una ricomposizione dei volumi esistenti, al fine di ottenere un prodotto edilizio con caratteristiche tipologiche adeguate all'intorno storico artistico documentario. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione, lungo via Valdo, di un area da adibire a parcheggio.
- R.3. - All'interno dell'asilo si può intervenire con ristrutturazione di tipo A.
- I4** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
- I5** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I6** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica e le nuove costruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo. e soggetti al parere di competenza, di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77, per i beni culturali ed ambientali.
- I7** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: demolizione e ricostruzione.

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

L'autorizzazione della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

110 Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, e i piloni votivi individuati con D.C.C. n. 15 del 03.06.02, in qualunque area normativa rientrino, si applicano le norme di tipo di intervento limitato, oltre alla manutenzione e al restauro, al risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

L'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico artistico documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

3. Consistenza Quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti

Parametri:

V - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Le modifiche al numero delle unità-alloggio sono ammesse purché a parità di superficie abitabile. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. del Centro Storico.

Sul - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, o per formazione di volumi tecnici, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. n.6 del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione Volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

Hm – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Tale sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50, nel rispetto in ogni caso dell'altezza massima di zona, e con Piano di Recupero fino a cm. 120, entrambe ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B con la sigla (s) nella Tavola n. 6 del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola n.6 del Centro Storico.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi specifici di ampliamenti o ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti sulla Tavola n. 6 del Centro Storico. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C3 - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

C4 - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq. 10, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

C5 - Nei casi di riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, è possibile effettuare la demolizione e ricostruzione o la ricomposizione volumetrica, con la normativa per i bassi fabbricati, nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle successive prescrizioni ambientali, purché il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente, la situazione planimetrica sia regolarizzata e la superficie lorda complessiva dei bassi fabbricati risultanti non superi quella preesistente ed in nessun caso si superi il 50% di rapporto di copertura complessiva sul lotto d'intervento.

4. Assetto Qualitativo. Q

4.1. Elementi tipologici:

Q1 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Q2 - In tutte le aree di interesse ambientale e di recupero **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

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

- Q3** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio anodizzato, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.
- Q4** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le quintane, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, le curvature dei muri in corrispondenza delle cancellate, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.
- Q5** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

4.2. Elementi strutturali:

- Q6** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

4.3. Elementi di copertura:

- Q7** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi o in lastre di pietra o tegole di colore scuro, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.
- Q8** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.
- Q9** - Non sono ammesse terrazze incassate nel tetto; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione, fatto salvo l'allineamento con abbaini esistenti e autorizzati; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

4.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

- Q10** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.
- Q11** - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Eventuali alternative di materiali e tipologie dovranno essere dettagliatamente proposte per una valutazione vincolante della Commissione Edilizia, sia per i fabbricati di tipo civile che commerciale.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

- Q12** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno o in struttura sottile, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.
- Q13** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.
- Q14** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q15** - Le eventuali nuove insegne devono essere realizzate in lamiera, o altro materiale compatibile con il contesto, con scritte e disegni dipinti e possono essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; se luminose possono essere realizzate in filo al neon; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

4.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q16 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manutenzione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q17 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q18 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiari, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

Q19 - I passaggi di collegamento pedonale interni agli isolati, in special modo quelli verso le vie che cingono esternamente il centro storico, devono essere tutelati, mantenuti e ripristinati, nell'ambito indicato e in sede di attuazione degli interventi ammessi sui fabbricati di pertinenza, con la modalità dell'intervento di allineamento, in modo che si valorizzi il significato di comunicazione urbana e si eviti ogni trasformazione che ne determini la scomparsa

Q20 - L'accessibilità e l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale, indicati nelle tavole di Piano, sono da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti eseguiti o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche dove non espressamente indicato, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno di lasciare aperto al transito pubblico o privato, secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal Piano, dagli S.U.E., o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del permesso di costruire.

4.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q21 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale e secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a mq. 15,00 di superficie, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 7 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti nonché delle prescrizioni qualitative e comunque a m. 10 da pareti finestrate, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Per gli edifici in cui siano evidenziati specifici vincoli ex D.Lgs. 42/04 o ex art. 24 L.R. 56/77 oppure interventi di restauro e risanamento conservativo, non è consentita la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, ma solo la realizzazione di autorimesse interrato e/o comunque separate dall'edificio da tutelare.

Q22 - Si ammette la possibilità di installazione di pannelli per impianto fotovoltaico e per la produzione di acqua calda, costituito da pannelli solari, anche nelle aree del centro storico, a condizione che siano posati dove sia previsto l'intervento di ristrutturazione, a raso sulla falda sul tetto, e dove non siano visibili da spazi pubblici di viabilità urbana, secondo un progetto organico, ambientato, in cui sia specificato che l'intervento non è irreversibile.

ESTRATTO ART. 22 NTA PRGC VIGENTE

Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60% attività industriali e artigianali di produzione;

- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività industriali e artigianali di produzione;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio.
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Azienda Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- 11** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.
- 12** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.
- 13** - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.
- 14** – Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. **Qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.
- 15** – In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici. **Per le attività comportanti il commercio al dettaglio ed il ricettivo, ammesse nel rispetto della normativa commerciale, dovranno essere reperiti i servizi di cui all'art. 21, 1° comma punto 3).**
- 16** – **Per gli impianti di smaltimento e recupero rifiuti, ubicati nelle fasce fluviali A e B, si devono predisporre, entro anni uno dalla approvazione del P.R.G., sia la verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti tali impianti sia le operazioni, definite dagli articoli 30 e 39 del P.A.I.. I soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica, che dovrà essere presentata all'Agenzia Interregionale AIPO per ottenere la relativa approvazione, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, che saranno sottoposti all'Amministrazione Comunale, cui spetta il compito di regolare le attività edilizie.**

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti

Parametri:

Sul – superficie utile lorda:	fino al	50%
aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.		
Sul – superficie utile lorda:	fino a mq.	200
per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.		
Ut – indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf – indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq.	--
Rc - rapporto di copertura:.....	%	60
della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77		
Hm - altezza massima di edificazione:	m.	12,00
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).		
Np - numero piani:.....	n.	--
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..	m.	10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza		
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
o almeno pari a metà dell'altezza; in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile.		
Ds - distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00
m. 5,00 per le vicinali; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) , salvo indicazioni cartografiche.		

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna all'area in cui sono localizzate attività produttive.

Q2 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Q3 – Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

Q4 – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 10% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.

Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

ESTRATTO ART. 22 NTA PRGC IN VARIANTE

Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60% attività industriali e artigianali di produzione;

- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività industriali e artigianali di produzione;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio.
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Azienda Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.
- I2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.
- I3** - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.
- I4** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. **Qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.
- I5** - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici. **Per le attività comportanti il commercio al dettaglio ed il ricettivo, ammesse nel rispetto della normativa commerciale, dovranno essere reperiti i servizi di cui all'art. 21, 1° comma punto 3).**
- I6** - **Per gli impianti di smaltimento e recupero rifiuti, ubicati nelle fasce fluviali A e B, si devono predisporre, entro anni uno dalla approvazione del P.R.G., sia la verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti tali impianti sia le operazioni, definite dagli articoli 30 e 39 del P.A.I.. I soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica, che dovrà essere presentata all'Agenzia Interregionale AIPO per ottenere la relativa approvazione, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, che saranno sottoposti all'Amministrazione Comunale, cui spetta il compito di regolare le attività edilizie.**

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti

Parametri:

Sul	– superficie utile lorda:	fino al	50%
	aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.		
Sul	– superficie utile lorda:	fino a mq.	200
	per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.		
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	60
	della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77		
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	12,00
	salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).		
Np	- numero piani:.....	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..	m.	10,00
	o limiti di confrontanza pari all'altezza		
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
	o almeno pari a metà dell'altezza; in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile.		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00
	m. 5,00 per le vicinali; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) , salvo indicazioni cartografiche.		

Per l'area normativa 04.PE.08 si prescrive un limite di rapporto di copertura pari al 44,3% 47,44% della superficie fondiaria, corrispondente ad un massimo di superficie coperta di mq. 14054,40-9.805,20.

4. Assetto qualitativo. Q

- Q1** - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna all'area in cui sono localizzate attività produttive.
- Q2** - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- Q3** – Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.
- Q4** – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:
- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
 - la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 10% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.
- Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

ESTRATTO ART. 27 NTA PRGC VIGENTE



Norme per le aree funzionali per
Attrezzature Tecnologiche
Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale;
- impianti urbani:
 - cimiteri e attrezzature inerenti
 - impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta
 - pozzi, captazioni ed impianti idrici
 - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
 - impianti tecnologici per le comunicazioni
 - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
 - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
- s : servizi di interesse locale pubblici e privati.

D2 - Sono considerate compatibili:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.
- I2** - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli istituiti.
- I3** - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.
- I3** - L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.
- I3** - La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.
- I4** - In base all'art. 38bis - commi 1 e 2 - delle Norme di Attuazione del P.A.I., i proprietari e gestori di impianti di smaltimento e recupero rifiuti ubicati nella fascia fluviale A e B devono predisporre, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle Direttive di Piano assunte dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per le sopra citate Norme di Attuazione. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata (che dovrà essere presentata all'Agenzia Interregionale del Fiume Po "AIPO" per ottenere la relativa approvazione), individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti

Parametri:

V	– volume della costruzione:	mc.	--
	Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.		
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	150
	per 1 abitazione: del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività funzionale per le destinazioni d'uso ammesse.		
It	– indice di densità edilizia territoriale:	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	1,00
Rc	– rapporto di copertura:.....	%	50
	al netto delle aree da destinare a servizi		
Hm	– altezza massima di edificazione:.....	m.	7,50
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica		
Np	– numero piani:.....	n.	--
Df	– distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m.	10,00
	o ribaltamento fronte più alto		
Dc	– distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
	o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza		
Ds	– distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00

4. Assetto qualitativo. Q

- 4.1** - In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.
- 4.2** – Per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:
- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti.
 - ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
 - ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
 - ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
 - ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento
 - ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

ESTRATTO ART. 27 NTA PRGC IN VARIANTE



Norme per le aree funzionali per
Attrezzature Tecnologiche
Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale;
- impianti urbani:
 - cimiteri e attrezzature inerenti
 - impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta
 - pozzi, captazioni ed impianti idrici
 - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
 - impianti tecnologici per le comunicazioni
 - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
 - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
- s : servizi di interesse locale pubblici e privati.

D2 - Sono considerate compatibili:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.
- I2** - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli istituiti.
- I3** - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.
- I3** - L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.
- I3** - La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.
- I4** - In base all'art. 38bis - commi 1 e 2 - delle Norme di Attuazione del P.A.I., i proprietari e gestori di impianti di smaltimento e recupero rifiuti ubicati nella fascia fluviale A e B devono predisporre, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle Direttive di Piano assunte dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per le sopra citate Norme di Attuazione. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata (che dovrà essere presentata all'Agenzia Interregionale del Fiume Po "AIPO" per ottenere la relativa approvazione), individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti

Parametri:

V	- volume della costruzione:	mc.	--
	Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.		
Sul	- superficie utile lorda:	mq.	150
	per 1 abitazione: del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività funzionale per le destinazioni d'uso ammesse.		
It	- indice di densità edilizia territoriale:	mc./mq.	--
If	- indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	1,00
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	50
	al netto delle aree da destinare a servizi		
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	7,50
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica		
Np	- numero piani:.....	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m.	10,00
	o ribaltamento fronte più alto		
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
	o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00

Per l'area 04.FT.01 valgono i seguenti parametri:

Rc	- rapporto di copertura fondiario massimo:	%	10
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	12,00
	<u>salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica</u>		
Dc	- distanze dai confini dell'area di pertinenza:	m.	5,00
	<u>o ½ del ribaltamento</u>		

4. Assetto qualitativo. Q

4.1 - In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

4.2 – Per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

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

4.3 – Per l'area normativa 04.FT.01 dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi, delle polveri e di difesa dai rumori molesti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. L'area libera da costruzioni, non interessata dall'attività di trattamento dei rifiuti solidi, dovrà essere sistemata a verde con la messa a dimora di alberi. Per le modalità di attuazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa riferimento al D.Lgs. 152/06 e smi.. Dovrà essere prevista la compensazione della trasformazione del bosco in altra destinazione per quanto riguarda l'ampliamento della discarica a servizio della piattaforma per lo stoccaggio dei rifiuti

SCHEDA N. 18 AREE PE PRGC VIGENTE

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 18
 2. **Esistenti**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 22** pag. 93



CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 8%
 Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 20.828

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34): Esistente: MC. -- Prevista: MC. -- Totale: MC. --
 8. Sup. utile lorda (4x5x34): Esistente: mq. 136.940 Prevista: mq. 17.059 Totale: mq. 153.999
 9. Capacità insediativa res.: Esistente: ab. P Prevista: ab. 40 Totale: ab. 40

4. Superficie Territoriale Area: mq. 259.257

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60% * : Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
 * : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde
 * : Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
 * : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
 11. Compatibile: 40% * : Terziario tipo: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato; attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;
 * : Servizi pubblici: Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
 * : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. * Manutenzione ordinaria
 13. * Manutenzione straordinaria
 14. * Restauro e risanamento cons.
 15. * Ristrutturazione ed. tipo A
 16. * Ristrutturazione ed. tipo B
 17. * Ristrutturazione ed. tipo C
 18. Completamento insediativo
 19. * Demolizione senza ric. o sost
 20. Demolizione con ricostruzione
 21. Demolizione con sostituzione
 22. * Ampliamento planimetrico f.t
 23. * Sopraelevazione
 24. Nuova costruzione
 25. Ristrutturazione urbanistica
 26. Ricomposizione volum. ambient.
 27. Riqualficazione formale ambient.
 28. Intervento coordinato
 29. Allineamenti
 30. Facciate
 31. Luogo
 ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul Superficie utile lorda : aumento fino al 50%
 2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) fino a mq. 200
 33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --
 34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --
 35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario % 60
 36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 12,00
 37. Np Piani ammissibili: n. -
 38. Df Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
 39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00
 40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: v. norme Q6 Luogo e Ambiti di riqualificazione Uso tipologie e materiali tradizionali
 Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere: - una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; - la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 10% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento. Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
 44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. Per le attività commerciali al dettaglio e ricettive dovranno essere reperiti i servizi di cui all'art. 21, 1° comma punto 3)

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

SCHEDA N. 18 AREE PE PRGC IN VARIANTE

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 18
 2. **Esistenti**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 22** pag. 93



CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: **8%**

Ut. mq./mq. -- Uf. mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 20.828

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc. -- Prevista: mc. -- Totale: mc. --

8. Sup. utile lorda (4x5x34):

Esistente: mq. 136.940 Prevista: mq. 17.059 Totale: mq. 153.999

9. **Capacità insediativa res.:**

Esistente: ab. P Prevista: ab. 40 Totale: ab. 40

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~259.257~~ **263.583 267.507**

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: **60%** * : Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
 * : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde
- * : Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
11. Compatibile: **40%** * : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
- * : Terziario tipo: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato; attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere.
- * : Servizi pubblici: Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
- * : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. * Manutenzione ordinaria 19. * Demolizione senza ric. o sost 26. Ricomposizione volum. ambient.
 13. * Manutenzione straordinaria 20. Demolizione con ricostruzione 27. Riqualificazione formale ambient.
 14. * Restauro e risanamento cons. 21. Demolizione con sostituzione
 15. * Ristrutturazione ed. tipo A 22. * Ampliamento planimetrico f.t 28. Intervento coordinato
 16. * Ristrutturazione ed. tipo B 23. * Sopraelevazione 29. Allineamenti
 17. * Ristrutturazione ed. tipo C 24. Nuova costruzione 30. Facciate
 18. Completamento insediativo 25. Ristrutturazione urbanistica 31. Luogo
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al..... 50%
2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) fino a mq. 200
33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --,--
34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario..... % 60
36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 12,00
37. Np Piani ammissibili: n. -
38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00
40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: v. norme Q6 Luogo e Ambiti di riqualificazione Uso tipologie e materiali tradizionali

Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere: - una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; - la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 10% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento. Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
 44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. Per le attività commerciali al dettaglio e ricettive dovranno essere reperiti i servizi di cui all'art. 21, 1° comma punto 3)

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale