

# COMUNE DI GERMAGNO

Regione Piemonte

Provincia del Verbano Cusio Ossola



## VARIANTE COMUNALE DI REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE DELLA COMUNITA' MONTANA ALTA VALLE STRONA

Variante di Revisione del P.R.G.C.M.		
Adozione del Progetto Preliminare	D.C.C. n° 24 in data 04/09/2005	
Adozione del Progetto Definitivo	D.C.C. n° 12 in data 28/03/2006	Integrazione di n° 2 varianti in itinere : D.C.C. n° 25 del 01/10/2007 - D.C.C. n° 38 del 20/12/2007 D.C.C. n° 39 del 20/12/2007 - D.C.C. n° 14 del 17/04/2008
Decreto di approvazione regionale	D.G.R. n° 9-3127 in data 19/12/2011	
Recepimento modifiche regionali	D.C.C. n° 13 in data 31/07/2012	
Variante parziale n° 1		
Adozione	D.C.C. n° 5 in data 23/04/2012	
Parere Provincia	D.G.P. n° 115 in data 05/06/2012	Procedura contestuale al recepimento delle modifiche regionali alla Revisione del P.R.G.C.M.
Approvazione definitiva	D.C.C. n° 13 in data 31/07/2012	

Il Sindaco <b>Sebastiano Pizzi</b>	OGGETTO : <b>PROGETTO DEFINITIVO</b>	
Il Segretario <b>Nella Veca</b>	(adeguato all'allegato "A" D.G.R. n° 9-3127 del 19/12/2011 e inclusivo della Variante Parziale n° 1)	
I Progettisti Dott. Arch. Gianni Francisco L.go Cobianchi, 1 - Omegna (VB) tel. 0323-641814  Dott. Arch. Anna Maria Vailati Via Bellaria, 6 - Sesto Calende (VA) tel. 0331-913065	TITOLO ELABORATO : <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	TAV.  <b>4</b> quater
	DATA : 11/03/2010	SCALA :
	AGGIORNAMENTO : 13/07/2012	
Collaboratore Geom. Zanetta Paolo		

## INDICE

### **Titolo I NORME PRELIMINARI**

Art. 1	Elaborati del piano	pag. 4
Art. 2	Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale – Varianti	pag. 5
Art. 3	Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale – Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag. 5

### **Titolo II DEFINIZIONI**

Art. 4	Parametri e indici urbanistici ed edilizi	pag. 7
Art. 5	Destinazioni d'uso	pag. 11
Art. 6	Tipi di intervento relativi ai fabbricati e manufatti esistenti	pag. 14
6.1.	MANUTENZIONE ORDINARIA (mo) definizione nota procedurale elenco analitico delle opere ammesse	
6.2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ms) definizione nota procedurale elenco analitico delle opere ammesse	
6.3	RESTAURO (rc1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (rc2) definizione nota procedurale elenco analitico delle opere ammesse: risanamento conservativo elenco analitico delle opere ammesse: restauro conservativo	
6.4.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (re) definizione nota procedurale A elenco analitico delle opere ammesse: ristrutturazione di tipo A (reA) B elenco analitico delle opere ammesse: ristrutturazione di tipo B (reB)	
6.5	DEMOLIZIONE (dem)	
6.6	RICOSTRUZIONE (ric)	
6.7	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (ru)	
6.8	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (md)	
6.9	AMPLIAMENTO (amp)	

6.10 SOPRAELEVAZIONE (sop)	
6.11 PERTINENZE (per)	
Art. 7 Altri tipi di intervento edilizi ed urbanistici	pag. 32
7.1 NUOVA COSTRUZIONE (nc)	
7.2 COSTRUZIONI ACCESSORIE (acc)	
7.3 INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE (scop)	
7.4 INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO (urb)	
7.5 CABINE TECNOLOGICHE (cab)	
Art. 8 Categoria di classificazione dei fabbricati	pag. 36
Art. 9 Prescrizioni morfologiche e tipologiche per i singoli fabbricati	pag. 38
Art. 10 Suddivisione normativa del territorio	pag. 42
Art. 11 Vincoli e fasce di rispetto	pag. 42
<b>Titolo III NORME RELATIVE ALLE AREE EDIFICATE</b> (all'inizio di ogni articolo è specificato l'indice dei relativi reparti)	
Art. 12 Aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate (afk)	pag. 46
Art. 13 Aree edificate di formazione in prevalenza antica, da completare (afc)	pag. 99
Art. 14 Aree edificate di recente formazione, consolidate (rfk)	pag.107
Art. 15 Aree edificate di recente formazione, da completare (rfc)	pag.120
<b>Titolo IV NORME RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE</b> (all'inizio di ogni articolo è specificato l'indice delle singole aree assoggettate a SUE)	
Art. 16 Aree prevalentemente residenziali	pag. 135
Art. 17 Aree di riqualificazione urbana	pag. 143
Art. 18 Aree di riqualificazione turistica ed agri-turistica	pag. 151
Art. 18 bis Area di nuovo impianto ad uso artigianale	pag. 158
<b>Titolo V NORME RELATIVE ALLE AREE AGRO-SILVO-PASTORALI E DI TUTELA PAESAGGISTICA</b>	
Art. 19 Aree agricole, in prevalenza boscate	pag. 160
Art. 19 bis Aree agricole con concentrazione di eventuali edificazioni	pag. 163
Art. 20 Aree agricole, in prevalenza a pascolo	pag. 165



Art. 21 Aree di tutela paesaggistica pag.167

**Titolo VI NORME RELATIVE ALLE AREE DESTINATE ALLE  
ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E SOCIALE**

Art. 22 Aree attrezzate di interesse pubblico pag. 169

Art. 23 Aree attrezzate di interesse religioso pag. 171

Art. 24 Area cimiteriale pag. 173

Art. 25 Aree attrezzate di interesse sociale privato. pag. 175

Art. 26 Aree destinate a verde pubblico pag. 177

Art. 27 Aree destinate a verde privato di uso pubblico pag. 179

Art. 28 Aree stradali ed a parcheggio pag. 181

Art. 29 Area del Monastero pag. 183

**Titolo VII ESTRATTO NORME GEOLOGICHE E IDRAULICHE**

Art. 30 Generalità e natura dei vincoli pag. 185

Art. 31 Idoneità all'utilizzazione urbanistica pag. 185

Art. 32 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua pag.187

Art. 33 Fascia di rispetto delle risorse idropotabili ( DPR n° 236 del 24/ 5 /88) pag.188

**Titolo VIII NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 24 Entrata in vigore della Revisione del P.R.G.C. – misure di salvaguardia pag. 189

## **Titolo I - NORME PRELIMINARI**

### **ART.1 - ELABORATI DELLA VARIANTE COMUNALE DI REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE DELLA COMUNITA' MONTANA VALLESTRONA**

1.1 la variante comunale di Revisione del Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana Vallestrona (dal successivo Comma denominata semplicemente "PRGC") è costituito dai seguenti elaborati, a seguito della 2° Variante in Itinere:

#### **1 – RELAZIONI:**

1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1/bis – RELAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI

1/ter – RELAZIONE INTEGRATIVA 1° VARIANTE (in itinere)

1/quarter – RELAZIONE INTEGRATIVA 2° VARIANTE (in itinere)

1/quinqies – RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER LE DETERMINAZIONI COMUNALI SULLE RICHIESTE REGIONALI DI MODIFICA

1/sixies - RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N.1

#### **2 – ALLEGATI TECNICI:**

2/a/1 – ANALISI URBANE, CON TAVOLE IN SCALA 1:1000

2/a/2/bis – ELABORATI AGRONOMICI:

- ALL. 1 – RELAZIONE AGRONOMICA

- ALL. 2 – CARTA DEI TIPI FORESTALI E DELLE COPERTURE DEL SUOLO, SCALA 1.5.000

2/a/3 – VISIBILITA', SCALA 1:5000

2/a/4/ter – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, SCALA 1:2000

2/a/5 – STATO DI FATTO ATTIVITA' EXTRA-AGRICOLE, SCALA 1:5.000

2/b/bis – ELABORATI IDROGEOLOGICI - N° 15 ALLEGATI (con integrazioni Aprile 2012)

2/c/quarter – SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

#### **3 – TAVOLE DI PIANO:**

3/a – INQUADRAMENTO TERRITORIALE, SCALA 1:25.000

3/b/quarter – AZZONAMENTO SINTETICO, SCALA 1:5000

3/c/quarter – AZZONAMENTO E VINCOLI, SCALA 1: 2000

3/d/quarter – AZZONAMENTO, SCALA 1: 2000

#### **4/quarter – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **5 – APPROFONDIMENTI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

5/a/bis - 5/b/bis – TABELLE DI RILEVAMENTO E TABELLE NORMATIVE, CON TAVOLETTE  
SCALA 1:500

5/c/bis - SINTESI INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE NEI REPARTI DI ANTICA FORMAZIONE DEL CAPOLUOGO: TRAMITE INTERVENTO SINGOLO, SCALA 1:500

5/d/bis - SINTESI INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE NEI REPARTI DI ANTICA FORMAZIONE DEL CAPOLUOGO: TRAMITE PIANO DI RECUPERO, SCALA 1:500

#### **6 – ELABORATI SULLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

6/bis – RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

6/ter – INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

#### **7 – COMPATIBILITA' ACUSTICA, SCALA 1:5.000**

#### **8 – ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI "ADEGUAMENTO ALLE NUOVE NORME REGIONALI SUL COMMERCIO"**

#### **9 – LOCALIZZAZIONE DELLE AREE CON POSSIBILI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, SCALA 1: 5.000**

1.2 La rappresentazione dello stato di fatto negli elaborati grafici e nelle schede e tabelle del P.R.G.C. non costituisce fonte di legittimità per eventuali fabbricati privi di regolare provvedimento comunale abilitativo.

## **ART. 2 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - VARIANTI**

**2.1** Il Piano Regolatore Generale Comunale, formato ai sensi della Legge Urbanistica Statale e Regionale, disciplina tutto il territorio Comunale.

**2.2** Pertanto ogni attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica e tutte le attività per cui è necessario il Permesso di Costruire oppure la Denuncia di Inizio Attività sono governate dalle vigenti leggi e dalle presenti norme di attuazione e dagli elaborati del P.R.G.C., dal Regolamento Edilizio, nonché dagli altri Regolamenti Comunali, quando non sono in contrasto con le predette disposizioni; il successivo art. 3 specifica i casi in cui l'applicazione del P.R.G.C. è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.3** Sono consentite deroghe al P.R.G.C. nei seguenti casi, con le corrispettive procedure:

- per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto delle procedure indicate dall'art.41 quater della Legge 17/08/1942 n.1150 e s.m.i.,
- per opere di competenza statale, ai sensi dell'art.81 e seguenti del D.P.R. 616/77,
- in attuazione della L.122/89 sui parcheggi,
- in attuazione della L.13/89 sulle barriere architettoniche
- in attuazione dell'art. 34 della L. 267/00 sugli accordi di programma.

**2.4** Non costituiscono varianti al P.R.G.C. le modifiche elencate al comma 8 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale n° 56/77 e s.m.i., la cui approvazione compete al Consiglio Comunale, tramite semplice deliberazione.

**2.5** Le varianti al P.R.G.C. si dividono in Varianti Strutturali e Varianti Parziali, ai sensi dell'art. 17 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i., commi da 4 a 7, che ne individua le relative procedure.

**2.6** Le procedure di variante al P.R.G.C. contestuali a Strumenti Urbanistici Esecutivi sono richiamate al successivo art. 3.

## **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

**3.1** Nel P.R.G.C. sono individuate le aree nelle quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo.

**3.2** Ai sensi degli art.32 e seguenti della L.U.R. 56/77, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono i seguenti :

1) i Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli articoli 13 e seguenti dalla legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni ed i Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;

2) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167, e successive modificazioni;

3) i Piani di Recupero (P.R.) di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;

4) i Piani Esecutivi Convenzionati, di iniziativa privata ed Obbligatoria (P.E.C. e P.E.C.O.);

5) i Piani Tecnici Esecutivi di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica (P.T.E.O.P.) di cui all'articolo 47 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

6) i Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 6 della l. 179/92 e della l.r. 18/96 (P.I.R.)



**3.3** E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione consiliare, delimitare aree, non previste dal P.R.G.C., da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al Piano secondo le procedure fissate dai commi 8 e 9 dell'art.17 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**3.4** La procedura d'approvazione di eventuali Piani Particolareggiati che costituiscono variante al presente Piano Regolatore è definita dall'art.40, 6° comma, della L.U.R. 56/77 e s.m.i.; analogamente per i Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale dispone l'art. 6 della LR 18/96.

**3.5** La procedura di approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) può essere contestuale alle modifiche al presente P.R.G.C. che - ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9, della L.U.R. 56/77 e s.m.i.- non ne costituiscono variante.

**3.6** Sono sempre ammessi interventi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata anche ove il P.R.G.C. prevede interventi diretti tramite singola Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire.

## **Titolo II – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI**

### **ART.4 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

**4.0** I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.), in conformità ai criteri di cui al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) (LR 56/77, LR 19/99); le definizioni sono riportate di seguito, per maggiore chiarezza e praticità operativa, con espliciti richiami al R.E.C.

#### **4.1 (Art. 13 R.Ed) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

**4.1.1.** Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

**4.1.2.** Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

**4.1.3.** L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

**4.1.4.** Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

**4.1.5.** La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

**4.1.6.** Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

**4.1.7.** Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

#### **4.2 (Art. 14 R.Ed) Altezza della costruzione (H)**

**4.2.1.** L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art.4.1

**4.2.2.** Non si considera comunque incremento dell'altezza il recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della L.R. 21/98

#### **4.3 (Art. 36 R.Ed.) Altezza interna dei locali abitativi (Hv)**

**4.3.1.** E' definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".

**4.3.2** Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

#### **4.4. (Art. 15 R.Ed) Numero dei piani della costruzione (Np)**

**4.4.1.** Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

**4.4.2.** Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

**4.4.3.** Non si considera comunque incremento del numero dei piani il recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della L.R. 21/98

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

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

**4.5.2.** Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

**4.5.3.** La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### **4.5.4 Bassi Fabbricati**

Gli indici D,Dc,Ds non si applicano per gli interrati, i seminterrati e per i bassi fabbricati, cioè per i corpi edilizi che non sporgono più di m.3,00 da ogni punto del terreno naturale al punto più alto dell'estradosso della copertura, che sono regolati esclusivamente dal Codice Civile, art 873 e seguenti.

#### **4.6 (Art. 17 R.Ed) Superficie coperta della costruzione (Sc)**

**4.6.1.** La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

**4.6.2.** Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

#### **4.7 (Art. 18 R.Ed) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

**4.7.1.** La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, nella misura massima di due posti auto (max 40 m<sup>2</sup> in totale) per ogni unità immobiliare.

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) i cavedi;

h) sono escluse le superfici relative ai locali privi dei requisiti di abitabilità e agibilità come specificato all'art. 13 terzo comma.

#### **4.8 (Art. 19 R.Ed) Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

**4.8.1.** La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

**4.8.2.** Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **4.9 (Art. 20 R.Ed) Volume della costruzione (V)**

**4.9.1.** Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

**4.9.2.** Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

**4.9.3.** Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

#### **4.10 (Art. 21 R.Ed) Superficie fondiaria (Sf)**

**4.10.1.** E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### **4.11 (Art. 22 R.Ed) Superficie territoriale (St)**

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

#### **4.12 (Art. 23 R.Ed) Rapporto di copertura (Rc)**

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

#### **( omissis: Art. 24 R.Ed: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

tale parametro non trova applicazione nel presente P.R.G.C.)

#### **( omissis: Art. 25 R.Ed: Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

tale parametro non trova applicazione nel presente P.R.G.C.)

#### **4.13 (Art. 26 R.Ed) Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

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

#### **4.14 (Art. 27 R.Ed) Indice di densità edilizia territoriale (It)**

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

#### **4.15 Superficie Permeabile (Sp)**

**4.15.1** E' la quota di superficie fondiaria n  coperta n  comunque pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, in modo tale da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche per il ravvenamento della falda freatica e deve pertanto essere sistemata preferibilmente a verde e, comunque, in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

**4.15.2** Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 60%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate sul letto di sabbia al 30%, posate su sottofondo in cls si considerano completamente impermeabili.

**4.15.3** Le costruzioni totalmente o parzialmente interrato, anche se ricoperte con manto erboso, si considerano come superficie non permeabile.

#### **4.16 Parcheggi Pertinenziali (Pp)**

**4.16.1** E' la sommatoria delle superfici lorde, coperte e scoperte, destinate alla sosta ed al ricovero dei veicoli a ruote, compresi gli spazi di manovra.

**4.16.2** Per le destinazioni residenziali tale superficie non deve essere inferiore a 1 m<sup>2</sup> / 10 m<sup>3</sup>. ai sensi dell'art.2 della L.122/89.

**4.16.3** Per le altre destinazioni ai sensi dell'art.2 della L.122/89 e dell'art.21 della L.U.R.56/77 e s.m.i. la sommatoria di tali superfici non deve essere inferiori a :

- 1 m<sup>2</sup> / 2 m<sup>2</sup> di Sul per le destinazioni commerciali e direzionali di cui al successivo art. 5;
- 1 m<sup>2</sup> / 5 m<sup>2</sup> per le altre destinazioni;

tali quantit  minime devono essere verificate per gli interventi definiti dal successivo art. 5 come ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, nonch  per i mutamenti di destinazione d'uso che le norme di reparto assoggettano a Piano di Recupero (tali P.R. possono consentire la monetizzazione dell'obbligo di parcheggio pertinenziale in favore di parcheggi pubblici).

**4.16.4** Per le destinazioni Commerciali e Direzionali le suddette superfici devono essere assoggettate ad uso pubblico con regolare atto notarile e di fatto accessibili agli utenti.

**4.16.5** Analogamente devono essere assoggettate ad uso pubblico il 50% delle superfici destinate a parcheggio obbligatorio (Pp) negli insediamenti a destinazione Turistico Ricettiva, Produttive, Pubblica e Sociale Privata di cui ai successivi articoli.

### **ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO**

**5.1** In attesa di ulteriori indirizzi Regionali in materia di disciplina delle destinazioni d'uso, si individuano le seguenti classi:

#### **5.2 - RESIDENZIALE (RE)**

**5.2.1** Consiste nell'uso per l'abitazione, nonch  per usi assimilati e compatibili (studi professionali, laboratori domestici), qualora esercitati in locali inclusi nelle abitazioni inferiori od uguali a 25 m<sup>2</sup>. di Superficie utile netta (Sun); sono compresi gli accessori anche se ubicati in fabbricati separati.

### 5.3 - TURISTICO RICETTIVA (T)

**5.3.1** Consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone e la contestuale offerta dei necessari servizi di ristoro, con l'insediamento di :

**TA** - alberghi e pensioni, residences ed attività connesse quali : sala conferenze ecc..(L.R. 21/81);

**TB** - attività ricettive extra-alberghiere : ostelli, affittacamere, case per vacanze (L.R. 31/85);

**TC** - aziende ricettive all'aria aperta : campeggi e villaggi turistici (L.R. 54/79);

### 5.4 - PRODUTTIVA (P)

**5.4.1** Consiste nell'uso per attività volte alla produzione e trasformazione artigianale od industriale di merci, con il relativo deposito dei materiali da lavorare e dei prodotti finiti; sono compresi gli uffici inferiori od uguali a 25 m<sup>2</sup> di Superficie utile netta (Sun);

**5.4.2** Si distingue in

**PA** - attività non insalubri, né comunque nocive e moleste, compatibili con la residenza e limitate ad una estensione massima di Superficie utile netta (Sun) di 200 m<sup>2</sup>

**PB** - altre attività produttive

### 5.5 - DIREZIONALE (DI)

**5.5.1** - Consiste nell'uso per l'insediamento di:

- studi professionali qualora distinti dalle abitazioni o superiori a 25 m<sup>2</sup> di Sun;

- uffici appartenenti ad aziende produttive, qualora superiori a 25 m<sup>2</sup> di Sun;

- uffici amministrativi, tecnici, del settore del credito ed assicurativo, ecc...

### 5.6 - COMMERCIALE (C)

**5.6.1** - Consiste nell'uso per l'insediamento di :

**CA** - attività di commercio di vicinato (Sun destinata alla vendita inferiore a 150 m<sup>2</sup>) e relativi depositi ed accessori

**CB** - attività di distribuzione di media distribuzione (Sun di vendita superiore a 150 m<sup>2</sup>) e relativi depositi ed accessori

**CC** - attività di commercio all'ingrosso e relativi depositi;

**CD** - attività di somministrazione di alimenti e bevande (con esclusione di quelle annesse alle attrezzature ricettive) e relativi depositi ed accessori

**CE** - attività di intrattenimento e spettacolo : discoteche, cinema; qualora superiori a 200 m<sup>2</sup> di Sun

**CF** - attività di distribuzione di media e grande distribuzione (Sun di vendita superiore a 150 m<sup>2</sup>) e relativi depositi ed accessori

**5.6.2** - le attività CE e CF non sono ammesse nel territorio comunale.

### 5.7 - AGRICOLA (A)

**5.7.1** - Consiste nell'uso per l'insediamento di :

**AA** - opere in funzione della coltivazione del fondo ed attrezzature e strutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini e depositi e locali per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli a cura delle aziende agricole;

**AB** - residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti delle aziende agricole;

**AC** - agriturismo (L.R. 38/1995): è ammessa solo in presenza delle destinazioni agricole principali AA ed AB

**AD** - allevamenti zootecnici intensivi ai sensi dell'art. 25, comma 2/h della LUR 56/77 e s.m.i.

**5.7.2** le attività AD non sono ammesse nel territorio comunale.

## **5.8 - SOCIALE/PRIVATA (SP)**

**5.8.1** Consiste nell'uso per attività private di carattere sociale quali :

- scuole;
- sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative, oratori, ecc..;
- biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici, ecc..;
- impianti per la pratica di ogni tipo di sport;
- centri e comunità assistenziali, case di cura e di riposo nonché di presidi sanitari, ecc..;
- impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia a pagamento di autoveicoli.
- attrezzature per lo spettacolo e l'intrattenimento inferiori od uguali a 200 me di Sun.

## **5.9 - PUBBLICA (PU)**

**5.9.1** - Consiste nell'uso per attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali:

- parcheggi di autoveicoli;
- asili-nido, scuole materne, scuole d'obbligo e superiori;
- municipio ed altri servizi comunali;
- attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici pubblici in genere, ecc..;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi, per attività connesse e per la residenza degli addetti;
- spazi a verde eventualmente attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- spazi ed attrezzature al servizio degli addetti alle attività produttive, commerciali e direzionali;
- caserme ed altri edifici pubblici o di uso pubblico;
- servizi tecnologici : impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica e del gas, alle telecomunicazioni, all'acquedotto ed alla fognatura.

## **5.10 - CIMITERIALE (CIM)**

**5.10.1** – Comprende gli interventi pubblici e privati in concessione relative alle sepolture e servizi connessi.

## **ART.6 - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI AI FABBRICATI E MANUFATTI ESISTENTI**

### **Indice dell'articolo:**

#### 6.1. MANUTENZIONE ORDINARIA (mo)

definizione

nota procedurale

elenco analitico delle opere ammesse

#### 6.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ms)

definizione

nota procedurale

elenco analitico delle opere ammesse

#### 6.3 RESTAURO (rc1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (rc2)

definizione

nota procedurale

elenco analitico delle opere ammesse:

risanamento conservativo

elenco analitico delle opere ammesse:

restauro conservativo

#### 6.4.RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (re)

definizione

nota procedurale

A elenco analitico delle opere ammesse:

ristrutturazione di tipo A (reA)

B elenco analitico delle opere ammesse:

ristrutturazione di tipo B (reB)

#### 6.5 DEMOLIZIONE (dem)

#### 6.6 RICOSTRUZIONE (ric)

#### 6.7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (ru)

#### 6.8 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (md)

#### 6.9 AMPLIAMENTO (amp)

#### 6.10 SOPRAELEVAZIONE (sop)

#### 6.11 PERTINENZE (per)

**6.0** Le seguenti definizioni, che sono formulate a partire dal Testo Unico per l'Edilizia ( D.P.R. n° 380/6-06-01 e s.m.i., Titolo II), dalla L.U.R. n° 56/77 (art. 13) e dalla Circolare Regionale n° 5/sg/27-4-84, per quanto compatibili, trovano applicazione differenziata nelle norme di area e di reparto, con dettaglio analitico per i singoli fabbricati esistenti (ad esclusione delle aree di recente formazione).

## **6.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (mo)**

**6.1.1** Sono così definiti gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

**6.1.2** La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici.

**6.1.3** Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterare i caratteri originari (1) né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

**6.1.4** Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria (2).

**6.1.5** In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

**6.1.6** Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

### **Note:**

(1) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

### **6.1.7 Nota procedurale**

Per gli interventi di manutenzione ordinaria è prescritta una comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi dell'art. 2/a del D.Lvo 490/99 e di quelli classificati come Beni Storico-artistici, per i quali è necessario il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

### **6.1.8 Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

**6.1.8 A FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

**6.1.8 B ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

**6.1.8 C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

Nessun intervento.

### **6.1.8 D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Nessun intervento.

**6.1.8 E FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controssoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc..) siano mantenuti i caratteri originari (3).

### **6.1.8 F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

**6.1.8 G IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili (4).

**6.1.8 H PERTINENZE**(vedi art.6.11): ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G, con particolare riguardo alle antenne ed agli impianti telefonici e radiotelevisivi, è ammessa la sola manutenzione ordinaria delle pertinenze preesistenti.

#### **6.1.8 Note:**

(3) Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(4) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

## **6.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ms)**

**6.2.1** Sono così definite : Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

**6.2.2** La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (5).

**6.2.3** Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificare la conformità alla normativa edilizia (6).

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

**6.2.4** Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, nè essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

**6.2.5** Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se, necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

**6.2.6** Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne (vedi 6.2.8.H)

**6.2.6 Note:**

(5) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(6) Cfr. la definizione di manutenzione ordinaria precedentemente citata.

(7) In particolare cfr. L.U.R. 56/77, art. 24, 7° comma:

" Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale ".

**6.2.7 Nota procedurale**

La realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di fabbricati e manufatti è subordinata a Denuncia di Inizio Attività nei modi di cui all'art. 23 del Testo Unico per l'Edilizia.

Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente.

Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico ovvero non consentiti tramite Denuncia di Inizio Attività, le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria sono valutate anche in rapporto ad altri interventi assentiti nei precedenti 5 anni.

**6.2.8 Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

**6.2.8 A FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (8).

**6.2.8 B. ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (8).

**6.2.8 C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture (8).

**6.2.8 D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

**6.2.8 E FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (8) (9).

**6.2.8 F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI.**

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**6.2.8 G IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (10). Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (10) (11).

**6.2.8 H PERTINENZE** (vedi art. 6.11): ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre alla manutenzione straordinaria delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui al successivo art. 6.11, la formazione e installazione di:

- a) antenne e impianti televisivi e telefonici
- b1) comignoli e canne fumarie
- b2) canali e pluviali
- b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
- b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
- b5) tendoni
- b6) insegne
- b7) recinzioni
- b8) muri di sostegno, incluse le scalette strettamente necessarie

### 6.2.8 Note:

(8) Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici esecutivi e dal regolamento edilizio (in particolare cfr. art. 24, 7° comma, della L.U.R. 56/77).

(9) Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

(10) Cfr. anche la legge 29 maggio 1982, n. 308, " Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi ", art.5, che assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili per la conservazione ed il risparmio di energia.

(11) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

### 6.3 - RESTAURO (re1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (re2)

**6.3.1** Sono così definiti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**6.3.2** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

**6.3.3** Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art.24, 4° comma, lettera a), della L.U.R. n.56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

**6.3.4** Si distinguono pertanto due tipi di intervento :

- il risanamento conservativo (re2), finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

- il restauro conservativo (re1), finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale.

**6.3.5** Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

**6.3.6** Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è

definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art.24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

**6.3.7** Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico quando ammesso dalle norme di area e di reparto.

**6.3.8** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

**6.3.9** Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc..) - soprattutto nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti, per le quali valgono le norme di zona.

### **6.3.10 Nota procedurale**

La realizzazione di interventi di Restauro e Risanamento Conservativo è subordinata a Denuncia di Inizio Attività nei modi di cui all'art. 23 del Testo Unico per l'Edilizia.

Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

### **6.3.11 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (re2)**

#### **Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

**6.3.11 A FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (14).

**6.3.11 B ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (14). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta di colmo delle coperture.

**6.3.11 C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (14).

**6.3.11 D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi (14).

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

**6.3.11E FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (14).

**6.3.11 F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

**6.3.11 G IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (15).

**6.3.11 H PERTINENZE** (vedi art. 6.11): ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre al risanamento conservativo delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui al successivo art. 6.11, la formazione e installazione di:

- a) antenne e impianti televisivi e telefonici
- b1) comignoli e canne fumarie
- b2) canali e pluviali
- b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
- b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
- b5) tendoni
- b6) insegne
- b7) recinzioni
- b8) muri di sostegno, incluse le scalette strettamente necessarie

**6.3.11 Note:**

(14) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(15) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

### **6.3.12 - RESTAURO CONSERVATIVO (re1)**

#### **Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.**

##### **Opere ammesse**

**6.3.12 A FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (16).

**6.3.12 B ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc..)(16).

**6.3.12 C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (16).

**6.3.12 D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali : volte, soffitti, pavimenti, affreschi (16). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

**6.3.12 E FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo (16).

**6.3.12 F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

**6.3.12 G IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel

rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

**6.3.12 H PERTINENZE** (vedi art. 6.11): ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre al restauro conservativo delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui al successivo art. 6.11, la formazione e installazione di:

- a) antenne e impianti televisivi e telefonici
- b1) comignoli e canne fumarie
- b2) canali e pluviali
- b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
- b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
- b5) tendoni
- b6) insegne
- b7) recinzioni
- b8) muri di sostegno

**6.3.12 Note:**

(16) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

**6.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (re)**

**6.4.1** Sono così definiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (normativa non operante nel territorio comunale di Germagno).

**6.4.2** La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso; la ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

**6.4.3** Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

**6.4.4** Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume non sono esplicitamente considerate; tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

**6.4.5** Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

**6.4.6** Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A (reA) - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

**6.4.7** Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B (reB) - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi e superfici.

**6.4.8** La ristrutturazione di tipo A comporta il mutamento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici. Viceversa la ristrutturazione di tipo B consente l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

**6.4.9** Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

**6.4.10** Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standard tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti.

#### **6.4.11 Nota procedurale**

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività qualora non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero – limitatamente agli immobili compresi nelle aree di Antica Formazione AFK e AFC – non comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Gli altri interventi di Ristrutturazione Edilizia sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività oppure in alternativa a Permesso di Costruire ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.

Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

#### **6.4.12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A (reA)**

##### **Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:**

**6.4.12 A FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. L'eventuale introduzione di nuovi elementi deve essere ispirato a cautela, intonata all'insieme del fabbricato e coerente al contesto ovvero ad altri esempi positivi nel territorio comunale:  
in particolare:

- le zoccolature potranno essere realizzate solo in intonaco stollato oppure in pietra grigia in lastre rettangolari;
- i pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere inseriti solo se complanari alle falde già realizzate in lamiera grecata.

**6.4.12 B ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi purché la Sul risultante rispetti i limiti di zona e con osservanza dell'art.4 (HV) delle presenti norme.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.

Nelle aree edificate di antica formazione (AFK e AFC) l'eventuale modificazione delle gronde deve essere comunque limitato ad una sporgenza complessiva di m 0,90.

**6.4.12 C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Nelle aree edificate di antica formazione è vietata la realizzazione di autorimesse qualora comporti la trasformazione o soppressione di normali aperture (porte, finestre); i serramenti di nuove porte e portoni devono essere realizzati o rivestiti in legno naturale o verniciato in tinte scure.

Le inferiate devono essere posate a fili muratura o arretrate nel vano dell'apertura.

Le aperture per nuovi portoni o vetrine devono essere collocate in coerenza all'insieme della facciata, con le seguenti regole di riferimento:

- al di sotto di aperture isolate, in asse alle stesse e con larghezza massima tripla
- al di sotto di una coppia di aperture, allineate al filo esterno delle stesse e con larghezza pari all'insieme delle due aperture e intervallo murario.

**6.4.12 D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

**6.4.12 E FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**6.4.12 F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**6.4.12 G IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento sulla superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (17).

**6.4.12 H PERTINENZE (vedi art. 6.11): ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre alla ristrutturazione edilizia delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui al successivo art. 6.11, la formazione e installazione di:**

- a) antenne e impianti televisivi e telefonici
- b1) comignoli e canne fumarie
- b2) canali e pluviali
- b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
- b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda
- b5) tendoni
- b6) insegne
- b7) recinzioni
- b8) muri di sostegno incluse le scalette strettamente necessarie
- c1) locali tecnici e cantine interrato, senza formazione di nuove rampe carrabili
- c2) autorimesse interrato, senza formazione di nuove rampe carrabili

- c3) pensiline e porticati, con sporgenza non superiore a 1,50 m (1,20 m nelle aree di antica formazione AFK e AFC), le cui coperture possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti
- c4) balconi e terrazzi, con sporgenza non superiore a 1,50 m (1,20 m nelle aree di antica formazione AFK e AFC)
- c5) sistemazioni esterne a giardino, orto, parcheggio, con nuove pavimentazioni
- c6) piccole fontane, cappelle, forni/barbecue
- c7) piccoli impianti sportivi (bocce, tennis, piscine private)
- c8) arredo di aree esterne di negozi, bar, ristoranti
- c9) parcheggi e aree di manovra degli autoveicoli

#### **6.4.12 Note:**

(17) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio di relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

#### **6.4.13 RISTRUTTURAZIONE DI TIPO B (reB)**

##### **Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:**

**6.4.13 A FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. L'eventuale introduzione di nuovi elementi deve essere ispirato a cautela, intonata all'insieme del fabbricato e coerente al contesto ovvero ad altri esempi positivi nel territorio comunale:

in particolare:

- le zoccolature potranno essere realizzate solo in intonaco stollato oppure in pietra grigia in lastre rettangolari;
- i pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere inseriti solo se complanari alle falde già realizzate in lamiera grecata.

**6.4.13 B ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Sono ammesse limitate modificazioni delle coperture, anche al fine di conseguire i rapporti aero-illuminanti per l'abitabilità del piano sottotetto, in attuazione della LR 21/98, mediante l'inserimento di:

- finestre in falda tipo velux
- lucernari e torrioni illuminanti con sporgenza in rilevato max 0,5 m
- abbaini, purché di dimensioni contenute e di foggia semplice, con copertura a 2 falde ortogonali al colmo principale, con un massimo di 1 ogni 10 m di sviluppo del colmo (o frazione di 10 m)
- terrazzi in falda di superficie max pari al 15% della superficie della falda stessa;

le quote di gronda e di colmo possono subire modeste modificazioni nel limite massimo di m 1,00 salvo diverse specificazioni per le aree di antica formazione (AFK e AFC), esplicitate negli elaborati 5; la pendenza delle falde deve essere mantenuta invariata, salvo casi particolari (asimmetrie preesistenti, ecc.), da motivare e subordinati al parere della Commissione Edilizia.

Nelle aree edificate di antica formazione (AFK e AFC) l'eventuale modificazione delle gronde deve essere comunque limitato ad una sporgenza complessiva di m 0,90.

#### **6.4.13 C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Nelle aree edificate di antica formazione (AFK e AFC) è vietata la realizzazione di autorimesse qualora comporti la trasformazione o soppressione di normali aperture (porte, finestre); i serramenti di nuove porte e portoni devono essere realizzati o rivestiti in legno naturale o verniciato in tinte scure.

Le inferriate devono essere posate a fili muratura o arretrate nel vano dell'apertura.

Le aperture per nuovi portoni o vetrine devono essere collocate in coerenza all'insieme della facciata, con le seguenti regole di riferimento:

- al di sotto di aperture isolate, in asse alle stesse e con larghezza massima tripla
- al di sotto di una coppia di aperture, allineate al filo esterno delle stesse e con larghezza pari all'insieme delle due aperture e intervallo murario.

#### **6.4.13 D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

#### **6.4.13 E FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

#### **6.4.13 F IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

#### **6.4.13 G IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarici, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici (18).

#### **6.4.13 H PERTINENZE**

Ad eccezione di quanto espresso al precedente punto G ed oltre alla ristrutturazione edilizia delle pertinenze preesistenti è consentita, con i criteri di cui al successivo art. 6.11, la formazione e installazione di:

a) antenne e impianti televisivi e telefonici

b1) comignoli e canne fumarie

b2) canali e pluviali

b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)

b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda

b5) tendoni

b6) insegne

b7) recinzioni

b8) muri di sostegno incluse le scalette strettamente necessarie

c1) locali tecnici e cantine interrato, senza formazione di nuove rampe carrabili

c2) autorimesse interrato, senza formazione di nuove rampe carrabili

c3) pensiline e porticati, con sporgenza non superiore a 1,50 m (1,20 m nelle aree di antica formazione AFK e AFC), le cui coperture possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti

c4) balconi e terrazzi, con sporgenza non superiore a 1,50 m (1,20 m nelle aree di antica formazione AFK e AFC)

- c5) sistemazioni esterne a giardino, orto, parcheggio, con nuove pavimentazioni
- c6) piccole fontane, cappelle, forni/barbecue
- c7) piccoli impianti sportivi (bocce, tennis, piscine private)
- c8) arredo di aree esterne di negozi, bar, ristoranti
- c9) parcheggi e aree di manovra degli autoveicoli  
nonché, al di fuori delle aree di antica formazione (AFK e AFC):

- d1) scale esterne
- d2) rampe esterne, anche seminterrate
- d3) locali tecnici interrati, anche con formazione di nuove rampe carrabili
- d4) cantine, anche con formazione di nuove rampe carrabili
- d5) autorimesse interrato, anche con formazione di nuove rampe carrabili
- d6) pensiline e porticati, le cui coperture possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti
- d7) balconi e terrazzi

#### 6.4.13 Note:

(18) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

### 6.5 - DEMOLIZIONE (dem)

**6.5.1** Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato, si configurano pertanto:

- la demolizione parziale (demP)
- la demolizione totale (demT)

**6.5.2** Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

**6.5.3** Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario.

#### 6.5.4 Nota procedurale

Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

Qualora, per problemi di conservazione statica non preventivabili, si verifichi nel corso di interventi di manutenzione straordinaria di restauro o di ristrutturazione edilizia il crollo dell'edificio o di gran parte di esso, o l'opportunità tecnica di procedere alla demolizione totale, si applica la procedura degli "interventi urgenti", di cui all'art. 34 del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di demolizione sono subordinati alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire.

Le modalità tecniche ed igieniche per gli interventi di demolizione sono specificate dall'art. 64 del Regolamento Edilizio Comunale, nonché ai seguenti adempimenti:

- 1) assicurare in caso di demolizione parziale la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- 2) procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- 3) procedere alla chiusura dei tratti di fognatura che rimangono inutilizzati;
- 4) sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- 5) proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo e faunistico (es. nidi di rondine).

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

## **6.6 - RICOSTRUZIONE (ric)**

**6.6.1** Sono di ricostruzione gli interventi, anche ricadenti nella definizione di Ristrutturazione Edilizia di cui al precedente art. 6.4.1 – preceduti o meno da demolizione totale o parziale della costruzione preesistente ovvero dei suoi reliquati o ruderi – finalizzati a riprodurre, nell’ambito del medesimo sedime catastale, i caratteri tipologici, la volumetria e la sagoma del fabbricato preesistente, quando rilevabili, oppure con riferimento analogico ad altri fabbricati storici ed all’iconografia reperibile.

**6.6.2** Gli interventi di ricostruzione estranei a tale criterio si considerano quali interventi di Ristrutturazione Urbanistica (vedi art. 6.7) oppure di Nuova Costruzione (vedi art. 7.1).

### **6.6.2 Nota procedurale**

Gli interventi di ricostruzione preceduti da demolizione sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività; quelli che hanno origine da reliquati o ruderi sono subordinati a Permesso di Costruire.

## **6.7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (ru)**

**6.7.1** Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**6.7.2** Sono compresi nella presente definizione anche gli strumenti di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dei singoli fabbricati.

### **6.7.3 Nota procedurale**

Dove il presente PRGC disciplina le Ristrutturazioni Urbanistiche mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi oppure mediante precise disposizioni plano-volumetriche e tipologiche, e cioè nelle aree AFK e AFC di antica formazione, gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono subordinati a Permesso di Costruire, oppure in alternativa a Denunce di Inizio Attività, ferme restando le sanzioni penali di cui all’art. 44 del Testo Unico per l’Edilizia.

E’ prescritta la redazione di indagini geologiche di dettaglio, equivalenti alle “SCHEDE MONOGRAFICHE” all. 13 degli elaborati idrogeologici 2/b/bis del presente PRGC, ad eccezione delle porzioni dei reparti AFK e AFC ricadenti in CLASSE II dell’azzonamento geologico..

## **6.8 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (md)**

**6.8.1** Sono di mutamento di destinazione d’uso gli interventi – con o senza opere edilizie – volti a trasferire immobili (aree o edifici, o parti di essi), da una classe di destinazione d’uso, come definita dal precedente art. 5, ad un’altra classe.

### **6.8.2 Nota procedurale**

Il mutamento della destinazione d'uso, anche senza opere, costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione è subordinata a Denuncia di Inizio Attività, qualora riguardi unità immobiliari superiori a 700 m<sup>3</sup>.

Gli interventi mutamento d'uso senza opere per le unità immobiliari inferiori a 700 m<sup>3</sup>, purché compatibili con le presenti Norme per le singole aree (art. 10 e seguenti), sono subordinati a semplice Comunicazione, previo accatastamento.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la procedura di Denuncia di Inizio Attività oppure di Permesso di Costruire è determinata dal tipo di intervento edilizio connesso.

## **6.9 - AMPLIAMENTO (amp)**

**6.9.1** Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, il tutto nei limiti del raddoppio delle iniziali quantità di Volume (V) e/o Superficie Coperta (Sc) e con tipologia e materiali coerenti con il fabbricato principale.

**6.9.2** Gli interventi che determinano incrementi superiori al raddoppio si considerano di Nuova Costruzione (art. 7)

### **6.9.3 Nota procedurale**

Gli interventi di ampliamento sono subordinati a Denunce di Inizio Attività, oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.

Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

## **6.10 - SOPRAELEVAZIONE (sop)**

**6.10.1** Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nei limiti di un incremento verticale massimo pari ad un piano in più rispetto al Numero di Piani (Np) iniziale del fabbricato, e con tipologia e materiali coerenti con il fabbricato principale.

**6.10.2** Gli interventi che determinano incrementi verticali superiori si considerano di Nuova Costruzione (art. 7)

### **6.10.3 Nota procedurale**

Gli interventi di sopraelevazione sono subordinati a Denunce di Inizio Attività, oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.

## **6.11 - INTERVENTI DI PERTINENZA (per)**

**6.11.1** Sono di pertinenza gli interventi volti ad ampliare o modificare la dotazione di un fabbricato in materia di manufatti ed impianti tecnologici complementari anche mediante modifiche della superficie pavimentata, a condizione che non determinino un aumento dell'altezza (He), del Volume (V), come definite dal precedente art. 4, che non influiscano sui criteri di calcolo del contributo di concessione e che si esplicino nell'ambito del lotto edificato.

**6.11.2** Tutti gli interventi di pertinenza sono già ricompresi, diversamente raggruppati, alla lettera "H" nei precedenti commi dell'art. 6, da 6.1 a 6.4 (definizione degli interventi di recupero "mo, ms, res, ris, reA, reB"); tali aggregazioni, di seguito riepilogate (6.11.3), classificano gli interventi di pertinenza, in relazione al grado di impatto sull'aspetto esteriore degli immobili.

**6.11.3** Qualora gli interventi di pertinenza siano eseguiti separatamente rispetto ai suddetti interventi di recupero, possono fruire della specifica procedura di cui al successivo comma 6.11.6, ma devono comunque essere progettati in coerenza con l'insieme del fabbricato e nel rispetto dei criteri compositivi enunciati nei precedenti articoli da 6.1 a 6.4, nonché delle seguenti specifiche prescrizioni, parte delle quali contenute negli articoli che si richiamano dal Regolamento Edilizio Comunale:

### **6.11.3.a): pertinenze incluse anche nella manutenzione ordinaria (vedi art. 6.1)**

a) antenne e impianti televisivi e telefonici: vedi art.37 R.E.C.; è prescritto l'inglobamento dei condotti esterni nelle murature

**6.11.3.b): pertinenze incluse anche nella manutenzione straordinaria (vedi art. 6.2) e nel restauro e risanamento conservativo (vedi art. 6.3), oltre a 6.11.3 a):**

- b1) comignoli e canne fumarie: vedi art. 39.2 R.E.C.; nelle aree edificate di antica formazione sono esclusi i manufatti in acciaio o lamiera zincata non tinteggiati
- b2) canali e pluviali: vedi art. 39.3, 39.4, 39.5 R.E.C.; nelle aree edificate di antica formazione sono esclusi i manufatti in acciaio o lamiera zincata non tinteggiati e sono da preferire in rame
- b3) altri impianti tecnici esterni (senza formazione di nuovi locali o volumi)
- b4) cornici, marcapiano, cornicioni e finiture inferiori di gronda : in mancanza di diversi specifici riferimenti nel fabbricato, all'interno delle aree di antica edificate di antica formazione le gronde potranno essere perline solo in aderenza alle falde, lasciando i travetti a vista
- b5) tendoni: vedi art. 56 R.E.C.; i colori devono essere intonati ai fabbricati, con particolare attenzione nelle aree edificate di antica formazione, dove sono da preferire tinte unite con colori tenui
- b6) insegne: vedi Codice della Strada, art. 23 (e connesso Regolamento) e art. 38 R.E.C.
- b7) recinzioni: vedi art. 52 e 47 R.E.C.
- b8) muri di sostegno, incluse le scalette strettamente necessarie: vedi art. 43 R.E.C.

**6.11.3.c): pertinenze incluse anche nella ristrutturazione edilizia di tipo A (vedi art. 6.4), oltre a 6.11.3 a,b):**

- c1) locali tecnici e cantine interrato, senza formazione di nuove rampe carrabili
- c2) autorimesse interrato, senza formazione di nuove rampe carrabili: per i materiali vedi art. 7.2.3
- c3) pensiline e porticati, con sporgenza non superiore a 1,50 m (1,20 m nelle aree di antica formazione AFK e AFC): vedi art. 58 R.E.C., nel rispetto del Codice Civile: dovranno essere realizzate con materiali coerenti al fabbricato principale, nelle aree di antica formazione potranno assumere l'aspetto delle logge con archi e pilastri in pietra, se conformi ai modelli costituiti dai fabbricati classificati I,A e I,B.  
Le coperture di pensiline e porticati possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti
- c4) balconi e terrazzi, con sporgenza non superiore a 1,50 m (1,20 m nelle aree di antica formazione AFK e AFC) : vedi artt. 45, 56 e 58 R.E.C. , nel rispetto del Codice Civile: dovranno essere realizzate con materiali coerenti al fabbricato principale, nelle aree di antica formazione, in mancanza di specifici riferimenti nel fabbricato, si dovranno impiegare i seguenti materiali:
  - eventuali mensole a vista: pietra
  - soletta: calcestruzzo intonacato tinteggiato
  - eventuali frontalini e gocciolatoi: pietra grigia
  - parapetti: metallici verniciati a bacchette verticali
- c5) sistemazioni esterne a giardino, orto, cortile, con nuove pavimentazioni, nel rispetto dell'indice Sp: nelle aree edificate di antica formazione le pavimentazioni nuove o rinnovate dovranno essere in cubetti o lastre squadrate di porfido o pietra grigia
- c6) piccole fontane, cappelle, forni/barbecue: dovranno essere realizzate con materiali coerenti al fabbricato principale, oppure in muratura intonacata tinteggiata e pietra grigia
- c7) piccoli impianti sportivi (bocce, tennis, piscine private) nel rispetto dell'indice Sp
- c8) arredo di aree esterne di negozi, bar, ristoranti: per i criteri vedi art. 7.5.4
- c9) parcheggi e aree di manovra degli autoveicoli: nel rispetto dell'indice Sp, le pavimentazioni dovranno utilizzare sistemi che consentano la raccolta e l'idoneo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio nonché di eventuali perdite di idrocarburi; tali accorgimenti non sono richiesti per le pavimentazioni in prato armato, stante la loro capacità fitodepurativa.

**6.11.3.d): pertinenze incluse anche nella ristrutturazione edilizia di tipo B (vedi art. 6.4), oltre a 6.11.3 a,b,c e confermando i criteri tipologici di cui sopra, al di fuori delle aree di antica formazione (AFK e AFC):**

- d1) scale esterne,
- d2) rampe esterne anche seminterrate: vedi art. 51 R.E.C.
- d3) locali tecnici interrati, anche con formazione di nuove rampe carrabili
- d4) cantine, anche con formazione di nuove rampe carrabili
- d5) autorimesse interrato, anche con formazione di nuove rampe carrabili: per i materiali vedi art. 7.2.3
- d6) pensiline e porticati: vedi art. 58 R.E.C., nel rispetto degli indici D,DcDs e Sc/Rc e del Codice Civile.

Le coperture di pensiline e porticati possono essere realizzate in tutto o in parte con pannelli solari e/o fotovoltaici, purché complanari o comunque organicamente inseriti  
d7) balconi e terrazzi: vedi artt. 45, 56 e 58 R.E.C., nel rispetto degli indici D,DcDs e Sc/Rc e del Codice Civile.

**6.11.4** Gli interventi di contenuto analogo a quelli sopra descritti alle lettere b7, b8, c1, c2, c5, c6, c7, d3, d4, qualora realizzate al di fuori del lotto su cui insiste il fabbricato principale, sono considerati come costruzioni accessorie, di cui al successivo art. 7.2.

**6.11.5** Quanto riguarda le costruzioni accessorie (autorimesse, tettoie, canili, serre, laboratori) è regolato dal successivo articolo 7.2.

#### **6.11.6 Nota procedurale**

Gli interventi di pertinenza sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

Sono subordinati a semplice Comunicazione gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

### **ART. 7 – ALTRI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI**

#### **Indice dell'articolo:**

7.1 NUOVA COSTRUZIONE (nc)

7.2 COSTRUZIONI ACCESSORIE (acc)

7.3 INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE (scop)

7.4 INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO (urb)

7.5 CABINE TECNOLOGICHE (cab)

## **7.1 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (nc)**

**7.1.1** Gli interventi di nuova costruzione comprendono sia la edificazione di nuovi fabbricati o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, cioè di Altezza, Volume e Superficie coperta in misura superiore a quella definita dagli articoli 6.9 (Ampliamento) e 6.10 (Sopraelevazione).

**7.1.2** Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti, secondo criteri diversi da quelli definiti dal precedente art. 6.6 Ricostruzione edilizia.

### **7.1.3 Nota procedurale**

Dove il presente PRGC disciplina le Nuove Costruzioni mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi oppure mediante precise disposizioni plano-volumetriche e tipologiche, e cioè nelle aree AFK e AFC di antica formazione, gli interventi di Nuova Costruzione sono subordinati a Permesso di Costruire, oppure in alternativa a Denunce di Inizio Attività, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia.

## **7.2 - COSTRUZIONI ACCESSORIE (acc)**

**7.2.1** Sono costruzioni accessorie gli interventi di carattere pertinenziale qualora:

- determinino un aumento dell'altezza (H), del Volume (V) o della Superficie Coperta (Sc) , come definite dal precedente art. 4,
- influiscano sui criteri di calcolo del contributo di concessione
- siano realizzati anche al di fuori del lotto dove sorge il fabbricato principale, qualora asservito con specifico atto notarile.

**7.2.2** Rientrano tra le costruzioni accessorie:

A) le tettoie.

B) i piccoli laboratori per uso personale, i ricoveri di attrezzi agricoli ed i ricoveri per allevamento di animali domestici e da cortile

C) i ricoveri per gli automezzi.

### **7.2.2 A Tettoie**

**7.2.2. A.1** Sono le costruzioni realizzate con pilastri, o colonne, atti a portare unicamente una copertura di uno spazio aperto, oppure chiuso su di un solo lato, e comunque per meno del 40% del perimetro.

**7.2.2. A.2** Sono soggette alla verifica degli indici di copertura (Sc ed Rc) e permeabilità (Sp), nonché indici di distanza (D,Dc,Ds), fatta salva la norma relativa ai bassi fabbricati.

**7.2.2. B Piccoli laboratori per uso personale, ricovero di attrezzi agricoli e per allevamento di animali, serre, anche staccati dall'edificio principale.**

**7.2.2. B.1** Qualora le norme di area e di reparto ammettano costruzioni accessorie, è consentita anche in franchigia degli indici V-Sul-If-It, Sc-Rc, D-Dc-Ds una installazione per i suddetti usi per ogni unità immobiliare del fabbricato cui sono pertinenzia, qualora abbia le seguenti misure massime complessive:

- altezza interna (Hv) inferiore a m. 2,30,
- altezza esterna (H) inferiore a m 3,00
- superficie utile lorda (Sul) inferiore a 18 m2, salvo diversa specificazione nelle norme di area e di reparto.

### **7.2.2. C Autorimesse**

**7.2.2. C.1** Le autorimesse devono rispettare le dimensioni e la specifica normativa antincendio di cui al D.M. 1-2-1986.

**7.2.2. C.2** Nelle aree e nei reparti in cui sono ammesse, si considerano in franchigia dal calcolo della Superficie utile lorda (Sul), del Volume (V) e della Superficie Coperta (Sc), le autorimesse che costituiscono Parcheggio pertinenziale (Pp) obbligatorio, nella misura massima di due posti auto (max 40 m<sup>2</sup> in totale) per unità immobiliare (vedi art. 4.7.2/e) qualora abbiano altezza interna (Hv) inferiore a 2,30 m ; sono soggette alla verifica degli indici di permeabilità (Sp), nonché di distanza (D,Dc,Ds), fatta salva la norma relativa ai bassi fabbricati.

**7.2.2. C.3** Nel caso di autorimesse condominiali, in particolare nelle aree di antica formazione e nei nuclei sparsi, è obbligatoria la copertura con manto vegetale su strato di terra non inferiore a 40 cm (con idoneo sistema di irrigazione), quanto più possibile raccordata col piano campagna, minimizzando l'impiego di muri di sostegno; tale soluzione è consigliata anche per autorimesse singole.

**7.2.2. C.4** Le pavimentazioni delle autorimesse e delle aree di manovra, anche esterne, dovranno utilizzare sistemi che consentano la raccolta e l'idoneo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio nonché di eventuali perdite di idrocarburi; tali accorgimenti non sono richiesti per le pavimentazioni in prato armato, stante la loro capacità fitodepurativa.

**7.2.3** Tutte le costruzioni accessorie, di cui alle lettere a) b) c), sono ammesse solo se realizzate con materiali coerenti a quelli del fabbricato principale oppure comunque con i seguenti materiali esterni:

- murature intonacate o rivestite in pietra
- manto di copertura in piode, tegole marsigliesi, cementegole grigie o brune o lamiera grecata scura; in quest'ultimo caso si possono utilizzare pannelli solari e/o fotovoltaici purché siano complanari o comunque organicamente inseriti nelle falde di copertura
- serramenti in legno od in metallo verniciato in colore scuro
- semplici vetrate per le serre.

**7.2.4** E' pertanto escluso l'impiego di lamiere ondulate, plastica armata (ondolux), ed altri materiali precari.

**7.2.5** Per i fabbricati esistenti regolarmente autorizzati sono ammesse solo trasformazioni per l'adeguamento alle norme precedenti.

**7.2.6** Tutte le costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni d'uso e destinazioni delle aree di intervento dove sono ammesse.

### **7.2.7 Nota procedurale**

Gli interventi per costruzioni accessorie sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

## **7.3 - INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE (scop)**

**7.3.1** Sono definiti come interventi relativi ad aree scoperte quelli, non compresi nel precedente articolo 6.11 (interventi di Pertinenza), che comportino trasformazione del suolo senza esecuzione di opere murarie, quali scavi e reinterri, depositi di materiali od esposizioni di merci a cielo libero, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto (art. 3.1.e.7 del Testo Unico per l'Edilizia).

### **7.3.2 Nota procedurale**

Gli interventi relativi alle aree scoperte sono subordinati a Permesso di Costruire.

Le operazioni di ricerca e l'esercizio delle attività minerarie ed estrattive sono soggetti altresì alle leggi nazionali e regionali vigenti.

Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al Centro Edificato sono soggette a Comunicazione.

Gli allestimenti di aree per attività turistico-ricettive all'aperto, Tc, (campeggi e villaggi turistici), sono assimilati a nuova costruzione. Le operazioni connesse al normale svolgimento delle colture agricole (ivi comprese le coperture stagionali), non sono soggette né a Comunicazione né a Denuncia di Inizio Attività.

Le operazioni di taglio degli alberi e delle colture boschive sono soggette alla L.U.R. 57/79.

Il taglio di piante isolate, di giardini e filari è soggetto a semplice comunicazione salvo che in presenza del vincolo paesaggistico ex Dlvo 490/99, ove l'intervento è subordinato a Denuncia di Inizio Attività.

## **7.4 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO (urb)**

**7.4.1** Sono di urbanizzazione gli interventi volti a realizzare impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale a cura degli enti e istituzioni e delle società concessionarie, specificatamente competenti, oppure a cura di privati nei seguenti casi:

- in attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.);
- a scomputo parziale o totale dei contributi di concessione;
- per opere primarie a servizio di edifici esistenti.

**7.4.2** Gli interventi di urbanizzazione dotati di consistenza edilizia plani-volumetrica (V, Sc), ad eccezione delle Cabine Tecnologiche, di cui al successivo art. 7.6, sono subordinati alle norme urbanistiche specifiche delle singole aree, e sono ammessi quando è prevista la apposita destinazione d'uso (PU oppure SP)

**7.4.3** Con riferimento alle Leggi Statali (L.847/64, L.765/67, L.865/71, L.10/77) e Regionali (L.U.R.56/77 e s.m.i. art. 51) in materia, gli interventi di urbanizzazione sono così classificati:

### **1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico; impianti a fune di arroccamento, riconosciuti di pubblica utilità;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

### **2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

### **3) OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA:**

- p) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e sovracomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
- v bis) reti di comunicazioni telematiche;

**7.4.4** Nell'ambito delle opere reticolari di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti punti 1/e, 1/g sono escluse nuove linee aeree, salvo quanto specificato nelle successive norme di reparto.

#### **7.4.5 ARREDO URBANO**

Sono assimilati agli interventi di urbanizzazione le sistemazioni delle aree pubbliche o aperte al pubblico mediante :

- pavimentazioni di aree pedonali od a traffico limitato: si prescrive la prosecuzione delle pavimentazioni in porfido come quelle già realizzate in gran parte del centro abitato
- posa di panche, fioriere, transenne, ecc.. deve essere organizzata secondo criteri unitari di compatibilità con l'ambiente urbano e naturale
- installazione di tabelloni per affissioni e altri mezzi pubblicitari, comprese le pre-segnalazioni turistiche e aziendali: deve essere subordinata ad un progetto complessivo di impianti gestiti dal Comune.

**7.4.6 ILLUMINAZIONE ESTERNA:** sia per gli interventi di urbanizzazione che di arredo urbano si prescrive l'orientamento dei flussi luminosi esclusivamente verso il basso, al fine di contenere l'inquinamento luminoso.

#### **7.4.7 Nota procedurale**

Gli interventi di urbanizzazione ed arredo urbano sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività. oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia, salvo che si tratti di opere realizzate dal Comune, per le quali è sufficiente l'attestazione di conformità alla normativa, sottoscritta dal progettista, previa acquisizione degli eventuali nulla-osta di altri Enti. Nelle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi obbligatori, in assenza di tali Piani, gli interventi di urbanizzazione sono ammessi solo se approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **7.5 - CABINE TECNOLOGICHE (cab)**

**7.5.1** La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli analoghi edifici a servizio delle altre reti tecnologiche di pubblica utilità (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc...) è consentita da parte degli Enti e Società istituzionalmente preposti alla gestione delle reti infrastrutturali in franchigia da tutti gli indici e parametri di cui all'art. 4, purché compatibili con i vincoli di cui all'art. 11 ed i criteri paesaggistici ed ambientali di cui al titolo III e seguenti, comunque nel rispetto delle seguenti condizioni tipologiche:

materiali coerenti a quelli dei fabbricati circostanti oppure comunque con i seguenti materiali esterni:

- murature intonacate o rivestite in pietra
- manto di copertura in piode, tegole marsigliesi, cementegole grigie o lamiera grecata scura
- serramenti in legno od in metallo verniciato in colore scuro.

#### **7.5.2 Nota procedurale**

La realizzazione di cabine tecnologiche è subordinata a Denuncia di Inizio Attività. oppure in alternativa a Permesso di Costruire, ferme restando le sanzioni penali di cui all'art. 44 del Testo Unico per l'Edilizia, salvo che si tratti di opere realizzate dal Comune, per le quali è sufficiente l'attestazione di conformità alla normativa, sottoscritta dal progettista, previa acquisizione degli eventuali nulla-osta di altri Enti. Nelle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi obbligatori, in assenza di tali Piani, gli interventi di urbanizzazione sono ammessi solo se approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

### **ART. 8 - CATEGORIE DI CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI**

**8.1** Con riferimento alle tabelle di rilevamento tipologico dei fabbricati (elab. 5), relazionate alle specifiche caratteristiche morfologiche e tipologiche, i fabbricati esistenti sono classificati sinteticamente secondo le categorie di cui al successivo comma 8.5.

**8.2** Le valutazioni analitiche contenute nei suddetti elaborati del PRGC sono da integrare con le schede di rilevamento dello stato di fatto prescritte per i singoli interventi edilizi dal successivo articolo 9.5. , da compilarli a cura dei promotori degli interventi edilizi.

**8.3** I fabbricati sono raggruppati in 3 macro-categorie:

I – Fabbricati di pregio e caratteristici

II – Fabbricati omogenei al contesto

III – Fabbricati disomogenei o dissonanti

ed in ulteriori sotto-categorie, come specificato al seguente punto 8.5, che orientano la disciplina assegnata puntualmente a ciascuno di essi.

**8.4** Le specifiche prescrizioni procedurali, tipologiche e morfologiche per i singoli fabbricati e manufatti sono esplicitate tramite le successive norme di area e di reparto (nonché mediante le tabelle di rilevamento e le tabelle normative elab. 5).

#### **8.5.I FABBRICATI DI PREGIO E CARATTERISTICI**

I,A - FABBRICATI ANTICHI DI PREGIO BEN CONSERVATI

I,B - FABBRICATI ANTICHI DI PREGIO A DIVERSI STADI DI CONSERVAZIONE

I,C – FABBRICATI ANTICHI MINORI A FORTE CARATTERIZZAZIONE

I,D – FABBRICATI ANTICHI DI IMPIANTO CON APPARATO DECORATIVO DEL PRIMO ‘900

I,E – FABBRICATI DEL PRIMO ‘900, COERENTI

I,F – MANUFATTI STORICI E CARATTERISTICI

#### **8.5.II FABBRICATI OMOGENEI AL CONTESTO**

II,A – FABBRICATI ANTICHI RUSTICI POCO TRASFORMATI.

II,B – RUDERI

II,C – FABBRICATI ANTICHI DI IMPIANTO, TRASFORMATI MA COERENTI

II,D – FABBRICATI DI IMPIANTO NON ANTICO, MA OMOGENEI AL CONTESTO

II,E – FABBRICATI ANTICHI DI IMPIANTO, TOTALMENTE TRASFORMATI COMPATIBILI CON L’AMBIENTE

II,F – FABBRICATI DEL SECONDO ‘900, COMPATIBILI CON L’AMBIENTE

II,G – PERTINENZE RECENTI CORRETTE, O COMUNQUE COMPATIBILI.

#### **8.5.III – FABBRICATI DISOMOGENEI O DISSONANTI**

III,A – FABBRICATI ANTICHI DI IMPIANTO, TRASFORMATI CON ELEMENTI DISSONANTI

III,B – FABBRICATI DEL SECONDO ‘900 DISSONANTI (PER MORFOLOGIA O PER UTILIZZO DI MATERIALI VISTOSI, POVERI O PRECARI

III,C – AUTORIMESSE E MANUFATTI ISOLATI E MARGINALI

III,D – SUPERFETAZIONI SCORRETTE

## **ART. 9 – PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI**

**9.1** Con riferimento alle successive norme di area e di reparto (e alle connesse tabelle di rilevamento e tabelle normative, elaborato 5), si assumono i seguenti come caratteri morfologici e tipologici dominanti per la identificazione dei fabbricati, sia in fase descrittiva sia in fase prescrittiva, tanto per gli interventi di recupero e di trasformazione che per i nuovi fabbricati:

**9.2.1 TIPO:** si intende per Schiera Tradizionale un fabbricato in linea a manica semplice, cioè di larghezza pari ad un vano (4-6 m); i corpi a schiera tradizionale hanno in prevalenza altezza di due piani con copertura a falde, e lunghezza variabile tra 8 e 20 m, con distribuzione a ballatoio, e maggiori aperture, sul lato soleggiato; nella schedatura di rilevamento, quando possibile, si utilizza il concetto di schiera tradizionale anche per individuare organismi edilizi in qualche misura ad esso riconducibili, quali corpo a manica doppia, corti chiuse od aperte, oppure tipi più semplici quali la baita che si presenta in prevalenza come manica semplice con altezza limitata ad uno/due piani (con differenziazioni sulla lunghezza, in funzione della pendenza del suolo) con copertura a due falde di lunghezza limitata a 6-8 m; per i fabbricati più recenti o di diversa origine si ricorre più genericamente a concetti sintetici indicativi della tipologia, quali villa, villino, villetta oppure alla destinazione d'uso quando significativa : es. chiesa, deposito.

**9.2.2 COPERTURA :** si considera sia la presenza ed il numero delle falde, in alternativa alle minoritarie coperture piane, sia i materiali del manto esterno quali piode, tegole marsigliesi o portoghesi, cementegola, lamiere ecc.

**9.2.3 PARAMENTI:** si considerano i materiali di finitura, tra i quali il più diffuso è l'intonaco tinteggiato, e indica anche il colore del pigmento prevalente nello stato attuale dei fabbricati.

**9.2.4 APERTURE:** la schedatura si limita ad individuare le caratteristiche determinanti per il fabbricato sia riguardo alla forma (verticale nei tipi tradizionali) sia riguardo alla presenza ed al tipo dei serramenti (persiane nella maggior parte dei casi), rilevando altresì le cornici in pietra o dipinte,

**9.2.5 NOTE:** in questa parte delle tabelle si riepilogano i giudizi qualitativi – quando necessari – sui precedenti caratteri (pregio, dissonanza, degrado) e in taluni casi si segnalano altri elementi caratteristici o particolari.

**9.3** La presenza di un corpo edilizio all'interno di singole tavole e schede di rilievo del presente P.R.G.C. non costituisce fonte di legittimità per eventuali fabbricati precari, in assenza di regolare provvedimento comunale abilitativo.

**9.4** La identificazione dei fabbricati come risultante dal rilievo fondato sui suddetti caratteri dominanti è finalizzata al corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi; pertanto non è esaustiva sotto il profilo morfologico e tipologico, né tantomeno sufficiente per impostare la progettazione edilizia dei singoli interventi di recupero o di trasformazione; pertanto per tutti gli interventi superiori alla Manutenzione Ordinaria è prescritta la compilazione di una scheda di rilevamento analitico fondata sui criteri seguenti (9.5), riferita a seconda dei casi al solo fabbricato oggetto di intervento oppure anche ad altri contigui od analoghi (soprattutto per il restauro di edifici di pregio e per la ricostruzione edilizia)

## **9.5 - SCHEDE DI RILEVAMENTO ANALITICA PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI**

### **9.5.1 – ELEMENTI ARCHITETTONICI**

(nota: tra parentesi sono indicati gli elementi interni, da considerare solo per il restauro di edifici di pregio e per gli interventi di ristrutturazione edilizia)

#### **9.5.1.1 - ELEMENTI STRUTTURALI :**

- (fondazioni)
- (strutture portanti verticali)
- (strutture portanti orizzontali)
- (scale interne)
- scale esterne
- rampe
- tetto
  - piano/inclinato, n° falde
  - materiali orditura
  - abbaini

#### **9.5.1.2 - MURATURE PERIMETRALI E FINITURE ESTERNE**

- portici, loggiati
- intonaci
- rivestimenti
- tinteggiatura
- elementi decorativi:
  - pittorici: immagini, stemmi, cornici
  - zoccoli
  - marcapiano ed altri
- manto di copertura
- gronda
  - piana/inclinata, materiali
  - canali e pluviali
- ballatoi e balconi
  - mensole, ripiani, parapetti
- terrazzi
  - pavimento, parapetti
- comignoli e canne fumarie

#### **9.5.1.3 - APERTURE ESTERNE:**

- androni, portoni
- vetrine
- porte
- finestre
  - forme: verticali/orizzontali
  - infissi interni
  - infissi esterni: tipo, colore
  - inferriate
  - cornici
  - davanzali

#### **9.5.1.4 - (TRAMEZZI, APERTURE E FINITURE INTERNE):**

- (intonaci e rivestimenti)
- (tinteggiatura)
- (controsoffitti)

- (pavimenti)
- (infissi)
- (elementi architettonici e decorativi)

### **9.5.2 – IMPIANTI E PERTINENZE**

(nota: tra parentesi sono indicati gli elementi in prevalenza interni, da considerare in tal caso solo per il restauro di edifici di pregio e per gli interventi di ristrutturazione edilizia)

#### **9.5.2.1 - (IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI)**

#### **9.5.2.2 - (IMPIANTI TECNOLOGICI )**

- (impianti elettrici)
- (di riscaldamento e condizionamento)
- (del gas)
- (idrici)
- (di scarico)
- (di sollevamento)
- (antincendio)
- (reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

#### **9.5.2.3 - PERTINENZE , non incluse sopra**

- tendoni
- insegne
- recinzioni
- muri di sostegno
- locali tecnici e cantine interrato
- autorimesse interrato
- pensiline e porticati
- pavimentazioni esterne
- sistemazioni esterne:
  - giardino, orto, cortile
- piccoli manufatti
  - cappelle, fontane, forni/barbecue
- piccoli impianti sportivi
  - bocce, tennis, piscine private
- arredo di aree esterne di negozi, bar, ristoranti
- parcheggi e aree di manovra

## **9.6 CRITERI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

**9.6.1** Ferme restando le prescrizioni derivanti dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale (L.R. 13/2007 e provvedimenti attuativi), al fine di migliorare le prestazioni energetiche e diminuire l'impatto ambientale degli insediamenti, si esplicitano i seguenti indirizzi, con valore orientativo per gli interventi assoggettati a semplice Permesso di Costruire oppure a Denuncia di Inizio Attività, mentre per i SUE e gli Interventi Convenzionati è richiesta una "Relazione Analitica di Compatibilità Ambientale", che dimostri le tecniche applicate ed i risultati attesi.

**9.6.2** Il seguente schema integra quanto definito dalle normative nazionali e regionali di settore e dai regolamenti comunali di igiene ed edilizio, nonché dalle presenti norme riguardo a:

- le distanze tra fabbricati (indice D - art. 4.5 e norme di area e di reparto)
- la permeabilità dei suoli (indice Sp - art.4.15 e norme di area e di reparto)
- le sistemazioni a verde (norme di area e di reparto)

ed è da considerare vincolante nella sua articolazione concettuale, mentre le esemplificazioni applicative sono da considerare indicative e comunque da aggiornare in relazione all'evoluzione tecnologica.

**9.6.2.1 - CONFORMAZIONE DEI FABBRICATI:**

- esposizione dei corpi di fabbrica in relazione al soleggiamento ed ai venti
- introduzione di coperture vegetali con idoneo strato di terra, per il miglioramento dell'inerzia termica e per il drenaggio del deflusso meteorico
- introduzione di serre e logge bio-climatiche
- sviluppo di metodi di ventilazione naturale, con riutilizzo termico
- impiego di superfici trasparenti, con opportune schermature, sulle facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest

**9.6.2.2 - COIBENTAZIONE DEI FABBRICATI PER ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO:**

- tamponamenti, orizzontamenti e vetrate con livello di isolamento termico superiori ai livelli minimi prescritti dalle norme nazionali
- pareti e coperture ventilate, muri ad accumulo e muri di Trombe

**9.6.2.3 - CONSUMI IDRICI:**

- utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e dei servizi condominiali, mediante idonee cisterne, come luogo di raccolta temporanea, associate ad opportuni pozzi perdenti anche al fine di attenuare gli effetti delle superfici impermeabili sul sistema di collettamento
- utilizzo delle "acque grigie" provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce per l'alimentazione delle cassette di scarico dei w.c.
- regolazione dei flussi dalle cassette di scarico dei w.c. in base alle esigenze specifiche
- introduzione di contatori per singole unità immobiliari

**9.6.2.4 - CONSUMI TERMICI:**

- introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda
- introduzione di "pompe di calore" e di sistemi integrati di climatizzazione
- impiego di caldaie a condensazione e di accumulatori termici
- introduzione dei contatori per singole unità immobiliari, in caso di impianti condominiali
- impiego di pannelli radianti integrati nei pavimenti e nelle solette
- installazione di valvole termostatiche per il controllo della temperatura nei singoli locali

**9.6.2.5 - CONSUMI ELETTRICI**

- introduzione di pannelli solari fotovoltaici, preferibilmente allacciati alla rete elettrica di distribuzione
- impiego di lampade a ridotto consumo energetico, in particolare per i servizi condominiali
- impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi (interruttori a tempo, fotocellule, sensori di presenza), in particolare per i servizi condominiali
- introduzione dei lucernari ad illuminazione indiretta

**9.6.2.6 - PREVENZIONE DAI RISCHI DI INQUINAMENTO**

- ventilazione di sottofondi, fondazioni, seminterrati ed intercapedini per evitare la concentrazione di Radon e altri elementi tossici
- sistemazione delle aree percorse dagli autoveicoli con raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di lavaggio, nonché delle perdite di idrocarburi
- impiego di materiali naturali ed asettici per limitare l'immissione di esalazioni e sostanze inquinanti e per facilitarne il riciclo
- predisposizione di piccoli impianti di compostaggio per il trattamento degli scarti vegetali e della frazione umida dai rifiuti domestici
- predisposizione di spazi condominiali per la raccolta differenziata dei rifiuti, igienicamente idonei

## **ART. 10 – SUDDIVISIONE NORMATIVA DEL TERRITORIO**

**10.1** Al fine di applicare le norme e prescrizioni generali incluse nel presente titolo, il territorio comunale è suddiviso in “aree” relativamente omogenee sotto il profilo normativo, fatte salve comunque le specifiche prescrizioni per singoli immobili, soprattutto riguardo agli interventi sui fabbricati esistenti, e l’inclusione di spazi ad uso pubblico e di aree a tutela paesaggistica all’interno dei SUE e degli interventi convenzionati.

**10.2** Tali aree sono ulteriormente suddivise – quando necessario – in “reparti” topograficamente unitari: le tavole 3/c/quarter e 3/d/quarter e le tavolette incluse nell’elaborato 5/b/bis indicano i confini di tali aree e reparti, ed i successivi titoli III, IV, V e VI ne articolano descrizioni, finalità e norme, rispettivamente per:

- le aree edificate (tit. III)
- le aree di trasformazione (tit. IV)
- le aree agro-silvo-pastorali e di tutela paesaggistica (tit. V)
- le aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico (tit. VI).

**10.3** Considerata la complessità dei vincoli di varia natura ed effetti, operanti sul territorio comunale, come richiamati nel successivo art. 11 ed evidenziati sulle tavole 3/c/quarter e 3/d/quarter, nonché nell’elaborato 5/b/bis non sempre le aree ed i reparti risultano omogeneamente e per intero assoggettati ai medesimi vincoli: le norme di zona e di reparto riportano pertanto la presenza parziale o totale di ciascuno di essi nella porzione di territorio in esame, rinviando alle suddette tavole per l’esatta ricognizione dei confini degli immobili vincolati.

**10.4** In particolare solo alcune porzioni dei reparti AFK 1, AFK3, AFK4, nonché delle aree artt.22, 23 e 28 e del SUE 3 S.Maria ricadono nella perimetrazione del Centro Storico, ai sensi dell’art. 81 della L.U.R. n° 56/77

## **ART. 11 – VINCOLI**

**11.1** Sono definiti vincoli tutte quelle limitazioni od imposizioni che derivano da leggi e norme preesistenti od esterne alla normativa strettamente urbanistico-edilizia, come elencati nel presente articolo, rappresentati sulle tavole 3/c/quarter e 3/d/quarter, nonché nell’elaborato 5/b/bis e richiamati nei successivi articoli relativi alle singole aree ed ai singoli reparti; i vincoli che comportano inedificabilità assoluta sono indicati con \* nel seguente elenco.

**11.2** Le eventuali future modifiche od integrazioni di vincoli legali verranno attuate senza costituire variante al P.R.G.C., bensì con semplici delibere ricognitive del Consiglio Comunale, ai sensi dell’art. 17, 8° comma della L.U.R. 56/77e s.m.i.

### **11.3.a .-Vincolo idrogeologico**

**11.3.a.1** E' determinato dal R.D. 30/12/1923 n.3267 e dal R.D. 13/02/1923 n.215 richiamati dall’art.30 della L.U.R.56/77.

**11.3.a.2** Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alle procedure di cui alle Leggi sopracitate, nonché alla L.R. 45/90 (sub-delega).

### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

**11.3.b.1** Con riferimento allo STUDIO GEOLOGICO, all. 2/b/bis preliminare alla presente Revisione Generale del P.R.G.C.M, ed in particolare all'elaborato n° 1 "Relazione Geologica" paragrafo 8, si considerano come vincoli geologico-tecnici le limitazioni gravanti su tutte le aree classificate nella CLASSE II e nella CLASSE III, e relative sottoclassi, con tutte le specificazioni riportate nel suddetto testo e riprodotte nel Titolo VII delle presenti Norme, articolo 31, nonché nella tavola elaborato n° 9 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"; nel presente testo, escluso il Titolo VII, si utilizza per la classificazione geologica la grafia CLASSE I, II, II/A, III, III/A, III/B, III/B2, III/B3, per evitare confusioni con altre diciture applicate per la classificazione dei fabbricati ed altri vincoli.

### **11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua\***

**11.3.c.1** La disciplina di tali fasce di rispetto, ai sensi della R.D. n° 523/1904 e dell'art. 29 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., e successive Circolari Regionali, è definita al paragrafo 8.3, pag. 43, della "Relazione Geologica" ed al seguente art. 32. L'articolo 96 let. f del R.D. 523/1904 è applicato a tutti i corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio idrico ancorché non iscritti nei precedenti elenchi. Tali divieti sono validi anche nei tratti intubati, benché non rappresentati cartograficamente nelle varie tavole.

### **11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili**

**11.3.d.1** La disciplina di tali fasce di rispetto, ai sensi degli articoli 5-6-7 del D.P.R. n° 236/1988, articolate in :

d/1: Zona di Tutela Assoluta \*

d/2: Zona di Rispetto: definita al paragrafo 8.4, della "Relazione Geologica", riprodotto nel seguente art. 33 delle presenti Norme.

### **11.3.e - Vincolo paesaggistico**

**11.3.e.1** Ai sensi dell'art. 146 del D.L.vo 490/99 (ex Leggi 1497/39 e 431/85), lettere "c-g-h", sono sottoposte a vincolo paesaggistico le seguenti porzioni di territorio:

e/1: fascia laterale al torrente Strona per una larghezza di 150 m.

e/2: terreni assoggettati ad Usi Civici

e/3: boschi: nell'interpretazione corrente, esplicitata nella proposta di P.T.P. del V:C:O., ovvero con "copertura di chioma maggiore del 50% fino a quota altimetrica di 1000 m. sul livello del mare, ed al 25% oltre tale quota"

**11.3.e.2** Gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi sono subordinati al parere regionale, oppure comunale quando delegato ai sensi della L.R.20/89

### **11.3.f - Usi civici**

**11.3.f.1** Oltre a quanto sopra specificato per l'aspetto paesaggistico, i terreni soggetti ad uso civico possono essere trasformati solo previo espletamento della specifica procedura.

### **11.3.g - Zona di rispetto dei depuratori \***

**11.3.g.1** Gli impianti di depurazione esistenti sono ubicati a valle degli insediamenti del Capoluogo e del Quaggione.

**11.3.g.2** Ai sensi della Direttiva Comitato Interministeriale 4/2/'77 la zona di rispetto su ogni lato degli impianti di depurazione è di m.100.

### **11.3.h - Zona di rispetto del Cimitero \***

**11.3.h.1** La zona di rispetto è regolamentata dal R.D. 27 Luglio 1934 n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni, dal D.P.R. 21 Ottobre 1975 n.803 e dall'art 27 della L.U.R.56/77 e dell'art. 28 della L. 166/1-08-2002

**11.3.h.2** La zona è delimitata dalla distanza di m.150 dal Cimitero, distanza ridotta a m.50 a ponente, verso la via Omegna, per la presenza continua di edifici, con specifica procedura.

**11.3.h.3** In tale zona non sono presenti costruzioni e non possono esserne costruite di nuove.

**11.3.h.4** E' possibile la formazione di parcheggi, di giardini pubblici anche come verde attrezzato e l'impianto di culture arboree anche a scopo industriale; potranno essere autorizzate serre di tipo leggero per i soggetti di cui all'art.25 - 3° comma - lettere a) b) c) della L.U.R. 56/77.

**11.3.h.5** Tutte le aree ricadenti nella zona vincolata sono sempre computabili ai fini del calcolo della volumetria riservata alle abitazioni e strutture agricole.

### **11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione**

**11.3.i.1** Ogni intervento nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree esterne dovrà rispettare le prescrizioni del Decreto Ministero LL. PP. 21 Marzo 1988, del D.P.C.M. 23/04/1992 e del D.M.L.L.PP. 16/01/1991 e comunque essere autorizzato con regolare nulla-osta dall'ente competente.

### **11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto**

**11.3.l.1** La fascia è regolamentata dal Decreto Ministero dell'Interno 24 Novembre 1984

### **11.3.m - Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali \***

**11.3.m.1** Sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento (L.190/91, D.L.vo285/92, integrato con D.L.vo 360/93 DPR495/92 integrato con D.L. vo147/93), nonché dall'art.27 della L.U.R.56/77; poiché nel territorio comunale sono presenti solo strade di tipo F, all'esterno del centro abitato le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal confine stradale (come definito dall'art.3/10 del Nuovo Codice della Strada) e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

TIPO DI STRADA

- PROVINCIALI m. 10,00
- ALTRE STRADE m. 5,00

**11.3.m.2** Per quanto riguarda le distanze, fuori dai centri abitati, da osservare per recinzione, fossi e scavi, siepi e piantumazioni, si rimanda all'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della strada, sopra richiamato.

**11.3.m.3** Per gli edifici preesistenti all'adozione della Revisione Generale del P.R.G.C., aventi porzioni di Superficie utile lorda (Sul) ricadenti in area stradale di progetto o nelle fasce stradali di rispetto regolate dall'indice Ds di cui all'art.4.5, sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione edilizia.

**11.3.m.4** All'interno delle zone edificabili di nuovo impianto che si affacciano su Strada Provinciale (SUE 1 e SUE 5), la Distanza per le nuove costruzioni è di m. 6, ai sensi dell'art. 27.2 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.

### **11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico**

**11.3.n.1** Sono considerati beni immobili di interesse storico-artistico, ai sensi e per gli effetti degli artt. 24.4 e 49.15 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. gli edifici ed i manufatti:

n/1) compresi negli elenchi di cui al D.L. 42/04 (già L. 1089/39 e 1497/39), come evidenziati nelle successive norme di reparto.

n/2) di proprietà pubblica od ecclesiastica, qualora edificati da almeno 50 anni, come evidenziati nelle successive norme di reparto.

n/3) classificati dal presente P.R.G.C., elaborato 5, ai sensi del precedente art. 8, quali:

I,A – FABBRICATI ANTICHI DI PREGIO BEN CONSERVATI

I,B – FABBRICATI ANTICHI DI PREGIO A DIVERSI STADI DI CONSERVAZIONE

I,D – FABBRICATI ANTICHI DI IMPIANTO, CON APPARATO DECORATIVO PRIMO ‘900

I,F – MANUFATTI STORICI E CARATTERISTICI

ed aree di pertinenza connesse.

**11.3.n.2** Per effetto delle richiamate norme regionali, e fatte salve le specifiche competenze regionali e statali ai sensi del D.Lvo 490/99, sui suddetti immobili sono possibili interventi di recupero non superiori al restauro e risanamento conservativo (come specificato nel successivo titolo III), e gli interventi che necessitano di Permesso di Costruire sono subordinati al parere della Commissione regionale di cui all’art. 91/bis della l.r. 56/77 e s.m.i..

### **11.3.o - Beni culturali ambientali**

**11.3.o.1** Sono considerati beni culturali ambientali, ai sensi e per gli effetti dell’art. 24 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.:

o/1) le aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell’art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

o/2) le aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare, di cui ai successivi artt. 12 e 13

o/3) le aree di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 21

**11.3.o.2** Gli immobili inclusi nelle aree o/1 – o/2 sono disciplinati analiticamente dai successivi articoli; le aree o/3 sono inedificabili salvo trasferimento degli indici edificabilità per residenze rurali.

## **Titolo III - NORME RELATIVE ALLE AREE EDIFICATE**

### **ART 12 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE (AFK)**

INDICE DELL'ARTICOLO – SUDDIVISIONE DELL'AREA IN REPARTI:

CAPOLUOGO:

ART. 12.1 - REPARTO AFK 1 = QUADRANTE SUD-EST  
ART. 12.2 - REPARTO AFK 2 = QUADRANTE SUD-OVEST  
ART. 12.3 - REPARTO AFK 3 = QUADRANTE NORD-OVEST  
ART. 12.4 - REPARTO AFK 4 = QUADRANTE NORD-EST  
ART. 12.5 - REPARTO AFK 5 = SOTTO PIANELLO

ART. 12.6 - REPARTO AFK 6 = COLLA

ART. 12.7 - REPARTO AFK 7 = CARDELLO

ART. 12.8 - REPARTO AFK 8 = STREVI

ART. 12.9. - REPARTO AFK 9 = GUANCIO

ART. 12.10 - REPARTO AFK 10 = ROLACCIO

ART. 12.11 - REPARTO AFK 11 = CERESA

QUAGGIONE-FONTANELLE

ART. 12.12 - REPARTO AFK 12 = QUAGGIONE EST- SOTTO  
ART. 12.13 - REPARTO AFK 13 = QUAGGIONE EST - SOPRA  
ART. 12.14 - REPARTO AFK 14 = QUAGGIONE NORD  
ART. 12.15 - REPARTO AFK 15 = QUAGGIONE CENTRO - LA SOCIETA'  
ART. 12.16 - REPARTO AFK 16 = FONTANELLE

ART. 12.17 REPARTO AFK 17 = CARSONE

ART. 12.18 REPARTO AFK 18 = CROSA

ART. 12.19 REPARTO AFK 19 = FONDERIA

ART. 12.20 REPARTO AFK 20 = CENTRALE

**ART 12.1 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
QUADRANTE SUD-EST  
REPARTO AFK 1****TOPONOMASTICA:** PIAZZA DELLA CHIESA, PIAZZA IV NOVEMBRE, VIA ALBERTI, VIA E PIAZZA A. CANE, VIA DELLA FONTANA , VICOLO DELLA CHIESA, VIA S.LUCIA, VIA VITTORIO VENETO

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Isolato di cerniera tra i luoghi centrali e l'antico affaccio verso l'alveo, ora tombinato, del rio Migliarea (attuali via e piazza Cane) e l'accesso dal fondovalle, prospiciente le pendici collinari verso Pianello; nella parte centrale a Nord-Est, al fianco e sul retro della Chiesa parrocchiale, aggregazione densa di fabbricati in prevalenza allineati a schiera con formazione di corti composite; verso Sud-Ovest, Sud e Sud-Est (via Fontana, piazza e via Cane) alternanza di schiere e spazi inedificati, con significativa presenza di orti e giardini storici, soleggiati, racchiusi da muri in pietra, già presenti nella mappa Rabbini, a confine con gli attuali spazi pubblici di piazza Cane (inclusi tra le aree tutelate dall'art. 21) La porzione Ovest del reparto, più prossima alla Chiesa, ricade all'interno della perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** rilevante da Sud (S.Maria, via Casazza) e da Sud-Est (Pianello)

**PROFILO GEOLOGICO:** classi II/A, III/A e III/B3 – problematiche relative alla sponda destra del rio Migliarea che richiedono specifici approfondimenti in sede di progettazione di alcuni singoli interventi

**FINALITA' URBANISTICHE:**

- **AFFACCI PRINCIPALI:** piazze della Chiesa e IV Novembre: conservare gli attuali equilibri; piazza Cane: conservazione e riqualificazione degli elementi di arredo e del muro di confine (con rimozione dei tabelloni per affissioni), in rapporto con il progetto di riassetto degli spazi pubblici verso via S.Maria; fondamentale la conservazione della facciata del fabbricato 4 con pregevole loggiato e del giardino antistante
- **ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:** recupero corte con loggiati verso via V.Veneto (fabb. 29 e 25) e retro verso via Alberti, con autorimessa 13; riqualificazione fabbricati 31-34, affacciati su via Cane; eliminazione di alcune superfetazioni (fabb. 11, 34); restauro cappella di S.Lucia (37)
- Tutela dei giardini storici, pertinenziali ai fabbricati 3-3bis-4-5-6-6bis-8

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	31; 32; 34
Sc superficie coperta	max m2	esistente	34
Sp superficie permeabile	min %	esistente	34
H altezza della costruzione	max m	esistente	31
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civ., Strada e R.E.C.	



**Segue ART 12.1 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE SUD-EST  
REPARTO AFK 1**

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale di vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero con (Sul)>200 m2

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

vincolante per cappella 36

PU Pubblica

vincolante per fontanella 7 e per

ampliamento area stradale di via Alberti su

mapp. 228 (fab. 4)

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto, tranne che per il fabbricato 31.

Per i fabbricati 31 e 34, gli interventi di ampliamento, ristrutturazione tipo B, ricostruzione e relative pertinenze, quando ammessi, sono subordinati a relazione geologico-tecnica, ai sensi dell'art. 8.2 "Idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Normativa geologica (allegata all'art. 11 delle presenti Norme) e con riferimento all'intera documentazione geologica, elab 2/b del PRGC e comportano comunque le seguenti limitazioni: destinazioni esclusivamente accessorie ai piani terra (autorimesse, depositi, ecc.) ed esclusione di ogni aumento del numero di unità abitative.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti

ALTRE.

I,B Antichi di pregio, a diversi stadi conservazione : Fabb. 4, 25b, 28, 29

I,F Manufatti storici e caratteristici: Fabb. 8

II,G Pertinenze recenti corrette, o comunque compatibili: Fabb. 1bis, 1ter, 13bis, 23, 24bis, 36bis

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fabb. 10, 12, 16a+b, 17, 21, 32, 33, 34, 36

III,C Autorimesse e manufatti isolati e marginali: Fabb. 6bis, 35

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 5bis, 11, 13, 31, parte 34



**Segue ART 12.1 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE SUD-EST  
REPARTO AFK 1**

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/A: alveo rio Migliarea (intubato sotto via Cane) e relativa fascia di rispetto

CLASSE III/B3: fabbricati prossimi al rio Migliarea: 31, 32, 33, 34, 37

CLASSE II/A: restante reparto

**11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico**

n/1: beni compresi negli elenchi ex L. 1089/39 ora D.Lgs 41/04: fabb. 4 e 29

n/2: beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: fontanella n° 8, cappella di S.Lucia fab.37

n/3: beni classificati dal presente P.R.G.C.: fab. 4 ed aree connesse anche ai fabb. 1,2,3 - 6,7; fabb. 25b, 28, 29

**11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/1) aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.:

fabbricati: 1, 2, 3, 3bis, 4, 5, 6, 6bis, 8, 14, 15, 16a+b, 17, 18, 19, 23

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto

**ART 12.2 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
QUADRANTE SUD-OVEST  
REPARTO AFK 2****TOPONOMASTICA :** PIAZZA DELLA CHIESA, VIA DELLA FONTANA, PIAZZA CANE, PIAZZA DE AMBROSI, VIA S.MARIA, VIA DON M. BIANCHI, PIAZZA BORDES**DESCRIZIONE SINTETICA:** Isolato di connessione tra centro storico ad alta densità ed espansioni sud-occidentali del primo e secondo '900.

A Nord e ad Est aggregazione di schiere tradizionali, orientate Nord-Sud e Est-Ovest, con formazione di una corte chiusa e alcune corti aperte o semi-aperte; si rileva un addensamento di fabbricati in cattivo stato di conservazione al centro dell'isolato.

Da Sud-Est verso Ovest, inserimento ai margini di volumi isolati con orientamenti ortogonali, e formazione di spazi ad orti e giardini, con margine meridionale non ben definito (vedi attigua area di riqualificazione urbana, art. 17); in tale ambito la densità relativamente bassa, consente possibili ampliamenti e costruzioni accessorie.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** rilevante da Sud (via Pianello, area di via S. Maria e piazza De Ambrosi), dove però è inserita una apposita area di riqualificazione urbana (art. 17)**PROFILO GEOLOGICO:** classi II/A, III/A e III/B3 – problematiche relative alla sponda destra del rio Sasso**FINALITA' URBANISTICHE:**

- **AFFACCI PRINCIPALI:** piazze della Chiesa e Bordes. La riqualificazione edilizia del fabbricato 1 ed il Piano di Recupero della corte 2-3 assumono rilevanza ai fini della qualità delle piazze stesse.
- **ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:** riqualificazione edilizia per i fabbricati più fatiscenti (7, 8, 11, 13) o disordinati (4, 5) e per taluni elementi di altri fabbricati; poiché il fab. 11 è sottoposto a vincolo monumentale, sono ammessi solo interventi di restauro, fatto salvo promuovere in accordo con la Soprintendenza un diverso Piano di Recupero

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	2-3 (con piano di recupero) 5, 7, 8
Sc superficie coperta	max m2	esistente	5, 12, mapp. 219
Sp superficie permeabile	min %	esistente	5, 12, mapp. 219
H altezza della costruzione	max m	esistente	2-3 (con piano di recupero), 7, 8, 13
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civ., Strada e R.E.C.	



**Segue ART 12.2 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE SUD-OVEST  
REPARTO AFK 2**

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

esistente in 2-3 (anche maggiore di 200 mq)

CA Commerciale di vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero con Sul >200

m2DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

vincolante per ampliamento strada presso  
mapp.219

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie: solo fabbricato 12 e mapp. 219 (vedi elabb. 5)

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti

ALTRE.

I,B Antichi di pregio, a diversi stadi conservazione : Fabb.11

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fabb. 11bis

I,E Primo '900 coerenti . Fabb. 10

II,B Ruderati : Fabb. 13

II,G Pertinenze recenti corrette o comunque compatibili: Fabb. 16bis/a, 16bis/b, 16bis/c

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti. Fabb. 1, 3b, 9, 12

III,B Secondo '900 dissonanti: Fabb. 4b

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 5bis, 8



**Segue ART 12.2 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE SUD-OVEST  
REPARTO AFK 2**

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/A alveo rio Sasso (intubato, lungo il percorso piazza Chiesa/via Fontana/piazza Cane) e relativa fascia di rispetto

CLASSE III/B3: fabbricati prossimi al rio Sasso: 3a, 6

CLASSE II/A: restante reparto

**11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico**

n/1: beni compresi negli elenchi ex L. 1089/39 ora D.Lgs 42/04: fab. 11

n/3: beni classificati dal presente P.R.G.C.: fabb. 10 e 11 ed aree connesse

**11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.3 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
QUADRANTE NORD-EST  
REPARTO AFK 3**

**TOPONOMASTICA :** PIAZZA DELLA CHIESA, PIAZZA BORDES, VIA BIANCHI, VIA CARSONE, VIA LOREGLIA, VIA S.ROCCO, VIA MANCINI, VIA MOLINO

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Isolati compresi tra il centro e l'espansione recente a Nord-Ovest verso Loreglia, ed il nuovo PEEP, caratterizzati da alta densità e dalle seguenti presenze:

- al centro le principali case signorili con loggiati e relative aree di pertinenza: fabbricato 3-4 in piazza Bordes di grande rilevanza architettonica e decorativa; fabbricato 19 (Loreglia/S.Rocco) di aspetto quasi fortificato (in posizione di controllo strategico) e con significativo rapporto con il giardino retrostante verso monte, contornato da muri storici (incluso tra le aree tutelate dall'art. 21)
- a Est la prossimità con funzioni pubbliche (municipio e scuola, pro-loco), all'interno di edificazioni compatte
- ad Ovest aggregazione a corte composita al centro, e margini con schiere aperte verso valle, con cappelletta di S.Rocco all'estremo (sovrastata da manufatto improprio incluso nel SUE 4), giardino terrazzato a valle (incluso tra le aree tutelate dall'art. 21)

L'isolato a Sud-Est, vicino al Municipio, ricade all'interno della perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** rilevante da Ovest/Nord-Ovest (via Molino, via Carsone e via degli Orti - via Loreglia - viste remote) verso l'isolato esterno al percorso Bianchi-Bordes-Loreglia, e da monte (circonvallazione Nord) verso i margini nord e verso l'insieme

### **FINALITA' URBANISTICHE:**

- **AFFACCI PRINCIPALI:** su piazza Bordes: riqualificazione del caratteristico edificio 1: (si suggerisce il trasferimento o la sostituzione con manufatto leggero della cabina telefonica e una miglior scelta degli arredi - panche); manutenzione degli altri fronti edilizi determinanti: insieme del Fabbricato 3 (loggiato nascosto in parte dall'alto muro di recinzione) e del corpo 4 (arricchito da pregevoli finestre e decorazioni), nonché ad ovest la facciata compatta del fabbricato 12, con androne centrale di accesso alla corte
- **ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:** risanamento del fabbricato 19, con valorizzazione e riqualificazione delle pertinenze (muri, giardini, serre) e dell'adiacente fab. 21, e ricucitura delle sfrangiature agli estremi Nord-Ovest (fabbricato 9-10, in posizione rilevante per la vista da via Loreglia, e terrazzamenti sottostanti da via Carsone a via Molino) e Nord-Est (pertinenze del fabbricato 26 e attigua area SP pro-Loce); per i fabbricati 9a+b, 10, 18, si prevede altresì una eventuale incentivazione volumetrica tramite Piano di Recupero in caso di allargamento della via Loreglia; poiché il fab. 19 è sottoposto a vincolo monumentale, sono ammessi solo interventi di restauro, fatto salvo promuovere in accordo con la Soprintendenza un diverso Piano di Recupero.
- Restauro delle cappelle di S.Rocco e di S.M. di Lourdes
- Tutela dei giardini storici, pertinenziali ai fabbricati 9-10-18-19-22

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	9-10-18, 17a+b, 26
Sc superficie coperta	max m2	esistente	10-18, 26
Sp superficie permeabile	min %	esistente	10-18, 26
H altezza della costruzione	max m	esistente	9-18, 17b
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civ., Strada e R.E.C.	



**Segue ART 12.3 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE NORD-EST  
REPARTO AFK 3**

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

**ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE**

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale di vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**NOTE**

tramite Piano di Recupero

tramite Piano di Recupero con Sul >200 m2

vincolante per cappelle 11 e 30

vincolante per piazzetta presso fab. 26

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto, tranne che per gli accessori 27,28,29, e per l'eventuale Piano di Recupero per i fabbricati 9 e 10, in caso di allargamento della via Loreglia

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti  
con forte presenza di pertinenze recenti corrette (II,G, vedi oltre)

ALTRE:

I,A Antichi di pregio ben conservati: Fabb. 3, 4

I,B Antichi di pregio, a diversi stadi conservazione: Fabb. 1, 19, 21

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fabb. 11, 30

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fabb. 9a+b

II,G Pertinenze corrette o comunque compatibili: Fabb. 2, 5, 16b, 18, 19bis, 20, 22, 23, 25, 25bis, 27

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fabb. 10, 14

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 17b, 28, 29

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**



**Segue ART 12.3 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE NORD-EST  
REPARTO AFK 3**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico**

n/1: beni compresi negli elenchi ex L. 1089/39 ora D.Lgs 42/04: fabb. 3, 4, 19

n/2: beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: cappella di S.Rocco, fab. 11 e cappella di S.M. di Lourdes fab. 30

n/3: beni classificati dal presente P.R.G.C.: fabb. 3,4,19 ed aree connesse e 21

**11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/1) aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.:

fabbricati: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto

**ART 12.4 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
QUADRANTE NORD-OVEST  
REPARTO AFK4****TOPONOMASTICA : VIA MANCINI, VIA M. GRAPPA, VIA SINDICO, VIA S. LUCIA, VIA ALLA COLLA**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Isolati compresi tra il centro e le pendici collinari a Nord/Nord-Ovest, verso orti e baite marginali e verso l'area più rada tra via S.Lucia, caratterizzati da:

- edificazione compatta con corti semi-chiuse tra via Mancini e via Sindico
- edificazione composita, con piccole corti chiuse, aggregazioni in linea e più ampie corti allungate a Ovest di via Sindico, con presenza di fabbricati di pregio inframmezzati da interventi di trasformazione in parte dissonanti, in particolare lungo via S.Lucia

I lotti prospicienti via S.Lucia dal fabbricato 11 a via Cane presentano una densità relativamente bassa, tale da consentire alcuni ampliamenti, subordinati a necessarie operazioni di riordino.

La porzione del reparto a Nord della Chiesa ricade all'interno della perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** rilevante soprattutto da Nord (circonvallazione), ed in parte per viste remote, da Sud-Est

**PROFILO GEOLOGICO:** classi II/A, III/A e III/B3 – problematiche relative al rio Sasso ed alla sponda destra del rio Migliarea che richiedono specifici approfondimenti in sede di progettazione di alcuni singoli interventi

**FINALITA' URBANISTICHE:**

- **AFFACCI PRINCIPALI:** valorizzazione dei fabbricati d'angolo tra via Mancini e Sindico (con importante apparato decorativo, visibile da piazza Chiesa) e tra via Sindico e S.Lucia; tutela della sequenza di muri sul lato Nord di via S.Lucia; riqualificazione del fabbricato n° 1 all'angolo S.Lucia/Cane
- **ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:** ricostruzione del rudere n°24; recupero dei fabbricati classificati IB, variamente degradati, tra cui i n° 22, 27 e 34, tutelati dal PRGC, e soprattutto del complesso dei fabbricati 18-19, con vincolo monumentale, dove è prevista la realizzazione di un percorso pedonale attraverso la corte che coinvolge il reparto AFC1; riordino delle corti verso via S. Lucia; restauro della fontanella di via S. Lucia (presso via Vittorio Veneto); poiché i fabbricati 18 e 19 sono sottoposti a vincolo monumentale, sono ammessi solo interventi di restauro, fatto salvo promuovere in accordo con la Soprintendenza un diverso Piano di Recupero.

Il riordino dei fabbricati 21 e 25/a possono essere realizzati tramite Ristrutturazione "B" solo mediante Piano di Recupero perché interni al perimetro del Centro Storico.

I fabbricati 8-9-17 possono conseguire un ampliamento solo in subordine a Piano di Recupero con riordino complessivo

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	2c, 4, 10, 8-9-17
Sc superficie coperta	max m2	esistente	4, 10, 13, 8-9-17
Sp superficie permeabile	min %	esistente	4, 10, 13, 8-9-17
H altezza della costruzione	max m	esistente	1-2, 17
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civ. Strada e R.E.C.	



**Segue ART 12.4 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE NORD-OVEST  
REPARTO AFK4**

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale di vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero con Sul > 200 m2

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

vincolante per fontanella 7, piazzetta in via  
P.Sindico e per nuova strada pedonale nella  
corte fabb. 18-19

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto, tranne che per l'eventuale Piano di Recupero dei fabbricati 8 e 17, con il fab. 9.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti,  
con forte presenza di pertinenze recenti corrette (II,G, vedi oltre)

ALTRE:

I,B Antichi di pregio, a diversi stadi conservazione: Fabb. 14, 15, 18a+b, 22, 34

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fabb. 16, 18c, 19bis, 20, 33a+b

I,D Antichi di impianto con apparato decorativo primo '900: Fab. 27

I,F Manufatti storici e caratteristici: Fab.7

II,B Ruderati: Fab.24

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fab. 5a

II,G Pertinenze recenti corrette o comunque compatibili: Fabb. 2a+b+c, 6a, 8, 18d, 20, 23, 31, 32bis, 35

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente: Fab. 3

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fabb. 1, 9, 11, 12, 17, 19

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 5b, 6b, 9bis, 13, 21c, 26, 32



**Segue ART 12.4 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue QUADRANTE NORD-OVEST  
REPARTO AFK4**

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**

Per il fabbricato 24, l'intervento di ricostruzione è subordinato a relazione geologico-tecnica, ai sensi dell'art. 8.2 "Idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Normativa geologica (allegata all'art. 11 delle presenti Norme) e con riferimento all'intera documentazione geologica, elab. 2/b del PRGC e comportano comunque le seguenti limitazioni: destinazioni esclusivamente accessorie ai piani terra (autorimesse, depositi, ecc.) ed esclusione di ogni aumento del numero di unità abitative; pertanto il recupero è ammesso solo come ampliamento dell'unità abitativa adiacente nel fabbricato 34, con il quale deve comunque essere coordinato sotto il profilo architettonico.

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/A alveo rio Sasso (intubato, lungo il percorso via Sindico/via S.Lucia/piazza Chiesa) e del rio Migliarea, presso via S.Lucia, e relativa fascia di rispetto

CLASSE III/B3: fabbricati prossimi ai rii: 1, 2a, 15, 16, 22, 24, 25a, 27

CLASSE II/A: restante reparto

**11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico:**

n/1: beni compresi negli elenchi ex L. 1089/39 ora D.Lgs 42/04: fabb. 18, 19

n/2: beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: fontanella n° 7

n/3: beni classificati dal presente P.R.G.C.: fabb. 18, 22, 27, 34 ed aree connesse

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/1) aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.: fabb. 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 34

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto

**ART 12.5 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
SOTTO PIANELLO  
REPARTO AFK 5****TOPONOMASTICA : VIA E PIAZZA CANE, S. MARIA, PIANELLO. CASACCIA****DESCRIZIONE SINTETICA:** Pendici pedecollinari al margine Sud-Est del centro storico, sulla riva sinistra dall'alveo del rio Migliarea, attualmente coperto (sotto via Cane e piazza De Ambrosi), parzialmente edificate con diverse matrici**PROFILO PAESAGGISTICO:** parziale visibilità dai margini Sud del centro storico; piena visibilità da via e piazza Cane e in parte da piazza DeAmbrosi/via S.Maria, nonché da viste remote quali la Circonvallazione Nord**PROFILO GEOLOGICO:** classi II/A, III/A e III/B3 – problematiche relative alla sponda sinistra del rio Migliarea e del versante acclive soprastante, con caratteristiche geotecniche scadenti, che richiedono specifici approfondimenti in sede di progettazione di alcuni singoli interventi**FINALITA' URBANISTICHE:**

- **AFFACCI PRINCIPALI:** Conservare l'impronta rurale dei fabbricati 2-3 su piazza Cane (eliminando le superfetazioni) e l'immagine della "Villa Irma" fabbr. 8, verso l'insieme del Centro Storico
- **ALTRI OBIETTIVI:** allargamento tratto iniziale di via Casaccia e di via Pianello; tutela aree verdi pertinenziali a discreta pendenza; riqualificazione area di innesto tra via Cane e via Pianello

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente+ampliamento	tutti
Sc superficie coperta	max m2	esistente	tutti
Sp superficie permeabile	min %	esistente+ampliamento	tutti
H altezza della costruzione	max m	esistente	1c, 6
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civ. Strada e R.E.C.	

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale: vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero se Sul&gt;200 m2

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

vincolante per allargamento via Casaccia e Pianello

**Segue ART 12.5 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
SOTTO PIANELLO  
Segue REPARTO AFK 5**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :****VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

Per i fabbricati 2, 2bis, 3, 3bis, 4, 5, 6 e 7, gli interventi di ampliamento, ristrutturazione tipo B, ricostruzione e relative pertinenze, quando ammessi, sono subordinati a relazione geologico-tecnica, ai sensi dell'art. 8.2 "Idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Normativa geologica (allegata all'art. 11 delle presenti Norme) e con riferimento all'intera documentazione geologica, elab. 2/b del PRGC e comportano comunque le seguenti limitazioni: destinazioni esclusivamente accessorie ai piani terra (autorimesse, depositi, ecc.) ed esclusione di ogni aumento del numero di unità abitative.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 – costruzioni accessorie: solo a servizio dei fabbr. 2-3, 7, 8, e sul mapp. 263, ma con tutela complessiva delle aree verdi a discreta pendenza e previa relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 8.2 "Idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Normativa geologica (allegata all'art. 11 delle presenti Norme) e con riferimento all'intera documentazione geologica, elab 2/b del P.R.G.C.

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fabb. 2, 2bis, 3

I,E Primo '900 coerenti: Fab. 8

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente: Fabb. 5, 6

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fabb. 1a+b+c

II,F Secondo '900 compatibili con l'ambiente: Fab. 7

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 3bis, 4, 9

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)****VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)****VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)****11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/B: sedimi e pertinenze dei fabbricati (escluso n° 1a,1b,1c e n° 8, in CLASSE II); CLASSI II e III/A: restante reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.6 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': ALPE COLLA  
REPARTO AFK 6**

**TOPONOMASTICA : VIA ALLA COLLA**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato rado costituito da baite, un tempo funzionali ad attività agropastorali di alpeggio, oggi in prevalenza residenze turistiche, disseminate lungo l'antica mulattiera tra Germagno e il "passo" della Colla

**PROFILO PAESAGGISTICO:** valletta sul versante Ovest del passo della Colla, con limitata visibilità attiva e passiva, a causa della prevalenza del bosco

**FINALITA' URBANISTICHE:** consolidare in modo ordinato l'insediamento , sia come testimonianza, storica che come presidio umano per la conservazione del territorio;  
ricostruzione dei ruderi e riqualificazione dei manufatti pubblici dell'acquedotto vecchio e nuovo (8 e 10),  
mantenimento della mulattiera come unico percorso di accesso ai fabbricati.

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE, tranne fabbricati 8 e 10

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

(AA, AB, AC Agricole)

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

NOTE

Solo nell'attigua apposita area art. 19  
mediante trasferimento dei diritti volumetrici  
derivanti dalle altre aree boschive  
tramite Piano di Recupero

manufatti 8 e 10 solo PU

**Segue ART 12.6 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': ALPE COLLA  
Segue REPARTO AFK 6**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

7.2.2 B : i piccoli accessori sono ammessi nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale

7.2.2. C : data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; sono consentite eventuali autorimesse condominiali con accesso dalle strade carrabili, seminterrate nel sottosuolo dell'area a parcheggio pubblico (art. 28) oppure delle aree con destinazione AP di cui agli artt. 25 e 27, e comunque con il minimo impatto visivo possibile, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ( S.U.E.),

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,A Antichi rustici, poco trasformati

ALTRE.

II,B Ruderati : Fab. 5

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti: Fabb. 1, 4 , 7

II,G Pertinenze recenti corrette: Fab. 7 bis

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab. 3

III,D Autorimesse e manufatti isolati e marginali: Fabb. 8, 10

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**



**Segue ART 12.6 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': ALPE COLLA  
Segue REPARTO AFK 6**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a .-Vincolo idrogeologico:**

Solo margine nord-est

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto

**11.3.e - Vincolo paesaggistico**

e/3) boschi : quasi intero reparto



## **ART 12.7 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CARDELLO  
REPARTO AFK 7**

**TOPONOMASTICA:** STRADA DEL CARDELLO

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato rado costituito in prevalenza da separati gruppi di baite, un tempo funzionali ad attività agro-pastorali di alpeggio, oggi presenti ma residuali, affiancate dall'uso come residenze turistiche. Gli insediamenti storici sono collocati presso gli incroci di una rete di mulattiere per Colla, Germagno, Strevi e Quaggione e restano perlopiù a valle sul lato ovest della recente strada carrabile di crinale. Ad Est di questa sorge in posizione dominante su un poggio la Chiesa della Madonna del Cardello (vedi art. 23)

**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità per le aree più prossime al crinale da e verso il Mottarone il Cusio e il monte Mazzuccone e restante crinale destro dell'alta Val Strona

**FINALITA' URBANISTICHE:** consolidare in modo ordinato l'insediamento (completando le urbanizzazioni con idonea rete fognaria e depurazione), sia come testimonianza storica che come presidio umano per la conservazione del territorio; ricostruzione dei ruderi (fabb. 2, 3, 4, 7) e riqualificazione dei manufatti minori (fabb. 12, 13, 14 e 16)

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

TA, TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

AA, AB, AC Agricole

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

NOTE

tramite Piano di Recupero, che risolva il problema della fognatura preesistenti e conservabili nei fabbricati 6 e 10, ammissibili nella ricostruzione dei ruderi 2, 3, 4 e 8

**Segue ART 12.7 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CARDELLO  
Segue REPARTO AFK 7**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie: solo per i fabbr. 2, 3, 4, 5, 9, 11 con massima attenzione all'inserimento nel paesaggio ;

- per i restanti fabbricati :

7.2.2 B : i piccoli accessori sono ammessi nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale

7.2.2. C : data la conformazione della viabilità sono consentite autorimesse singole per i fabbricati 2-3-4-5; per tutti gli altri sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; sono consentite eventuali autorimesse condominiali con accesso dalle strade carrabili, seminterrate nell'area indicata dalla tavola di reparto, oppure in sottosuolo dell'area a parcheggio pubblico (art. 28) oppure dell'area con destinazione AP di cui all'art. 27, e comunque con il minimo impatto visivo possibile, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ( S.U.E.),

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

**CATEGORIA PREVALENTE:**

II,B Ruderi

**ALTRE.**

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fab. 9

I,F Manufatti storici e caratteristici: Fab.15

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti: Fabb. 5, 6, 10

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fab. 7

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente: Fab. 1

II,F Secondo '900 compatibili con l'ambiente: Fab. 11

II,G Pertinenze recenti corrette e comunque compatibili: Fab. 5ter

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 5bis 12, 13, 14, 16

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**



**Segue ART 12.7 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CARDELLO  
Segue REPARTO AFK 7**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a .-Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**  
o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto

**11.3.e - Vincolo paesaggistico**  
e/3) boschi: intero reparto esclusa area ruderi 2 e 3



**Segue ART 12.8 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': STREVI  
REPARTO AFK 8**

TOPONOMASTICA : STREVI

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato costituito da un gruppo di baite situate su di un poggio e da un rudere isolato verso Cardello, un tempo funzionali ad attività agro-pastorali di alpeggio, oggi usate in parte come residenze turistico-rurali; i fabbricati ancora integri presentano caratteristiche omogenee e mantengono l'originaria semplicità.

L'alpeggio non è raggiungibile con normali autoveicoli.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** ottima visibilità da e verso i Mottarone, il Cusio e il monte Mazzuccone, il restante crinale destro dell'alta Val Strona, nonché parte dei versanti di sinistra comprendente Chesio, la zona Sertà e i margini del Capoluogo.

**FINALITA' URBANISTICHE:**

- conservare e riqualificare le strutture originarie e l'immagine complessiva, sia come testimonianza storica, che come presidio umano per la conservazione del territorio ed in particolare per la permanenza della radura prativa a valle del poggio;
- ricostruzione dei ruderi (fabbr. 9,10);
- per un corretto recupero ambientale del sito si prescrive di prolungare la strada carrabile solo fino all'ingresso del nucleo edificato (ove è previsto un parcheggio pubblico), e di pavimentare le successive strade pedonali con ciottoli e trottatoi in lastre di pietra; occorre completare le urbanizzazioni con idonea rete fognaria e depurazione, compatibili con le fasce di rispetto dell'acquedotto

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero, che preveda la contestuale soluzione dei problemi della fognatura e dei parcheggi

AA, AB, AC Agricole

ammissibili nella ricostruzione dei ruderi 9 e 10

PU Pubblica

esistente = fontanella fabbr. 1 e cappelletta fabbr. 11

## **ART 12.8 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': STREVI**  
**Segue REPARTO AFK 8**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) : VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2.2 C: costruzioni accessorie: data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; il problema del parcheggio veicoli può essere risolto solo con parcheggio pubblico, meglio se interrato o seminterrato, in subordine alla procedura di cui all'art. 31 della LUR 56/77 e smi, trattandosi di area geologica III A (pericolosità da media a molto elevata)

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

#### **CATEGORIA PREVALENTE:**

II,A Antichi rustici poco trasformati

#### **ALTRE**

I,C Fabbricati antichi minori a forte caratterizzazione: Fabb. 2, 4

I,F Manufatti storici e caratteristici: Fabb. 1, 5bis, 11

II,B Ruderì: Fabb. 9,10

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9) VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili:**

d/2) Zona di Rispetto: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.9 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': GUANCIO  
REPARTO AFK 9**

**TOPONOMASTICA:** GUANCIO

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato costituito in origine da due gruppi di baite, un tempo funzionali ad attività agro-pastorali di alpeggio, oggi presenti ma residuali, affiancate dall'uso come residenze turistiche. Gli insediamenti storici sono collocati in prevalenza sul versante a monte dell'antica mulattiera; recentemente è sorto un fabbricato isolato, a monte, di notevole impatto deturpante

**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso il monte Mazzuccone e restante crinale destro dell'alta Val Strona nonché in parte Fontanelle.

**FINALITA' URBANISTICHE:** riqualificare in modo ordinato l'insediamento superando gli elementi di grave disturbo (fab. 1) e di degrado (2 e pertinenze) per ricondurlo a funzioni di testimonianza storica e di presidio umano per la conservazione del territorio, completando le urbanizzazioni con idonea rete di fognatura e depurazione; ricostruzione del rudere (fab. 7) e recupero degli altri fabbricati degradati (fabb. 3,5,6)

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero, che preveda la contestuale soluzione dei problemi della fognatura e dei parcheggi preesistenti e conservabili nel fabbricato 2 e pertinenze; ammissibili nella ricostruzione del rudere 7.

AA, AB, AC Agricole

SP Sociale/Privata  
PU Pubblica



**Segue ART 12.9 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': GUANCIO  
Segue REPARTO AFK 9**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi per il fabbricato 1.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.2.2 B : i piccoli accessori sono ammessi, con esclusione per i fabb. 1a,1b, nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale
- 7.2.3 C : costruzioni accessorie: data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; il problema del parcheggio veicoli può essere risolto solo con parcheggio pubblico, meglio se interrato o seminterrato
- 7.2.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

**CATEGORIA PREVALENTE:**

II,A Antichi rustici poco trasformati

**ALTRE**

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fab. 3

II,B Ruderati: Fab. 7

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti: Fab. 4

III,A Antichi di impianto trasformati con elementi dissonanti: Fab. 2a,2b

III,B Secondo '900 dissonanti: Fab. 1a

III,D Superfetazioni scorrette: Fab. 1b, 2c

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**



**Segue ART 12.9 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': GUANCIO  
Segue REPARTO AFK 9**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili:**  
d/2) Zona di Rispetto: parte fabb. 1a,b, fab. 9 e pertinenze fab. 8

**11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:** fabb. 8 e 9, più pertinenze fab. 7

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**  
o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.10 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': ROLACCIO  
REPARTO AFK 10**

**TOPONOMASTICA:** ROLACCIO

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato costituito da un gruppo limitato di baite collocate in linea, a monte ed a valle della strada, oggi carrozzabile, in parte ridotte a ruderi ed in parte recuperate come residenze turistiche.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso il monte Mazzuccone e restante crinale destro dell'alta Val Strona, il Cusio ed il Mottarone, nonché la zona Serta e i margini del Capoluogo.

**FINALITA' URBANISTICHE:** conservare l'immagine complessiva dell'insediamento, sia come testimonianza storica che come presidio umano per la conservazione del territorio; ricostruzione dei ruderi (fabb. 2, 4); per un corretto recupero ambientale del sito si prescrive di limitare la strada carrabile all'ingresso del nucleo edificato (ove sono previste autorimesse condominiali seminterrate); occorre completare le urbanizzazioni con idonea rete fognaria e depurazione, compatibili con le fasce di rispetto dell'acquedotto, con ricorso ad eventuale Accordo di Programma con il Comune di Loreglia

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero, che preveda la contestuale soluzione dei problemi della fognatura e dei parcheggi

AA, AB, AC Agricole

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART 12.10 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': ROLACCIO  
Segue REPARTO AFK 10**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

7.2.2 B : i piccoli accessori sono ammessi nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale

7.2.2 C : data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; sono consentite eventuali autorimesse condominiali con accesso dalle strade carrabili, seminterrate nell'area indicata dalla tavola di reparto, e comunque con il minimo impatto visivo possibile, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ( S.U.E.), con soprastante verde privato

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti

ALTRE

II,B Ruderati: Fabb. 2,4

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fab. 5

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente: Fab. 1

II,D Superfetazioni scorrette: Fab. 3 bis

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**



**Segue ART 12.10 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': ROLACCIO  
Segue REPARTO AFK 10**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a .-Vincolo idrogeologico :** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili:**  
d/2) Zona di Rispetto: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**  
o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



**ART. 12.11 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CERESA  
REPARTO AFK 11**

**TOPONOMASTICA:** CERESA

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato costituito da un gruppo limitato di baite, in parte ridotte a ruderi ed in parte recuperate come residenze turistiche.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso il monte Mazzuccone e restante crinale destro dell'alta Val Strona, il Cusio ed il Mottarone, nonché la zona Serta e i margini del Capoluogo.

**FINALITA' URBANISTICHE:** recuperare l'immagine complessiva dell'insediamento, sia come testimonianza storica che come presidio umano per la conservazione del territorio mediante riqualificazione dei due fabbricati principali (fabb.5,8) e ricostruzione dei ruderi (fabb. 1, 2, 6, 7) , anche con destinazioni agricole; nel reparto possono essere concentrati diritti volumetrici derivanti dalle vicine aree agricole a pascolo; occorre completare le urbanizzazioni con idonea rete fognaria e depurazione, compatibili con le fasce di rispetto dell'acquedotto

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

AA, AB, AC Agricole

SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

NOTE

anche mediante trasferimento all'interno del perimetro di reparto dei diritti volumetrici derivanti dalle aree a pascolo e boscate (art. 19) ed a pascolo (art. 20) , nonché dalle aree di tutela paesaggistica, art. 21; è comunque esclusa l'agricoltura intensiva

**Segue ART 12.11 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CERESA  
Segue REPARTO AFK 11**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

7.2.3 B : i piccoli accessori sono ammessi nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale

7.2.2 C : data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; sono consentite eventuali autorimesse condominiali con accesso dalle strade carrabili, seminterrate nell'area indicata dalla tavola di reparto, e comunque con il minimo impatto visivo possibile, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ( S.U.E.),

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,B Ruderì

ALTRE

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fab. 8

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fabb. 4, 5

III,D Superfetazioni scorrette: Fab. 3

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico :** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili:**

d2) Zona di Rispetto: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.12 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE-  
EST-SOTTO  
REPARTO AFK 12**

**TOPONOMASTICA : QUAGGIONE**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato costituito da un gruppo limitato di baite, recuperate come residenze turistiche, inserito in una piccola conca con fondo a moderato declivio.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** limitata visibilità remota in quanto ubicato in una valletta sul versante Sud – rilevanza dei terrazzamenti artificiali e del gruppo di faggi retrostante

**FINALITA' URBANISTICHE:** mantenere l'attuale assetto, con riordino delle pertinenze

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART 12.12 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
EST - SOTTO  
Segue REPARTO AFK 12**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

7.2.2 B : i piccoli accessori sono ammessi nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale

7.2.2 C : data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; sono consentite eventuali autorimesse condominiali con accesso dalle strade carrabili, seminterrate nell'area già adibita a parcheggio, indicata dalla tavola di reparto, e comunque con il minimo impatto visivo possibile, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ( S.U.E.),

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE (sotto il profilo qualitativo)::

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente

ALTRE

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fab. 3

II,G Pertinenze recenti corrette o comunque compatibili: Fabb. 4, 6

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 5,7,8

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**



**Segue ART 12.12 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
EST - SOTTO  
Segue REPARTO AFK 12**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico :** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.g - Zona di rispetto dei depuratori:**  
(area marginale al reparto)

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**  
o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



**ART 12.13 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE-  
EST-SOPRA  
REPARTO AFK 13**

**TOPONOMASTICA : QUAGGIONE**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** agglomerato costituito da un gruppo limitato di baite, recuperate come residenze turistiche e dal rudere di un fabbricato a schiera isolato, nei pressi dei recenti insediamenti alberghiero e residenziali sul versante Est dell'alpe

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio con amplissima visibilità da e verso il Verbano, la bassa Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, parzialmente limitata dall'insediamento dell'albergo e pertinenze.

**FINALITA' URBANISTICHE:** mantenere l'attuale assetto e recuperare adeguatamente il rilevante rudere (fab.1)

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA,TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

tramite Piano di Recupero

**Segue ART 12.13 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
EST - SOPRA  
Segue REPARTO AFK 13**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :  
VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

7.2.2. B i piccoli accessori sono ammessi nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale

7.2.2 C :

- per il fab. 1 sono ammesse autorimesse seminterrate nell'area di pertinenza, rispettando i vincoli di elettrodotto e dell'area boschiva ad Est
- per i fabbr. 2,3,4,5 data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; sono consentite eventuali autorimesse condominiali con accesso dalle strade carrabili, seminterrate, e comunque con il minimo impatto visivo possibile, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), nel reparto, oppure – tramite convenzione – nelle attigue aree a uso sociale (art. 25) o verde pubblico (art. 26 )

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,A Antichi rustici poco trasformati

ALTRE

I,A Antichi di pregio ben conservati: Fab. 5

II,B Ruderati: Fab. 1

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente: Fab. 2

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**



**Segue ART 12.13 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
EST - SOPRA  
Segue REPARTO AFK 13**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.e - Vincolo paesaggistico:**  
e/2) Boschi (parte area di pertinenza del fab.1)

**11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:**  
(parte area di pertinenza del fab.1)

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**  
o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.14 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE-  
NORD  
REPARTO AFK 14**

**TOPONOMASTICA : QUAGGIONE**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** gruppo limitato di baite che costituisce l'insediamento storico più a monte dell'intero alpe, sul versante Sud del Monte Zuccaro

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio con amplissima visibilità da e verso l'alta Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché sull'intera conca dell'alpe Quaggione

**FINALITA' URBANISTICHE:** conservare le strutture originarie dei fabbricati principali e l'immagine complessiva dell'insediamento, anche tramite eventuale ricostruzione ed accorpamento dei ruderi 3 e 4

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

AA, AB, AC Agricole  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

preesistenti

**Segue ART 12.14 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
NORD  
Segue REPARTO AFK 14**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi tramite Piano di Recupero, per accorpamento dei volumi dei ruderi 3,4 (e dello steso corpo 2) con i fabbricati 1 (e/o 2).

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie: no; si ritiene che per tali funzioni possono essere riutilizzati i fabbricati minori dell'insediamento (2,3,4), anche tramite ristrutturazione urbanistica

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

**CATEGORIA PREVALENTE:**

II,A Antichi rustici poco trasformati

**ALTRE**

II,B Ruderi: Fabb. 3,4

II,D Superfetazioni scorrette: Fab. 2bis

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico :** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

**11.3.b.1 CLASSE II/A:** intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



**ART 12.15 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE CENTRO  
LA SOCIETA'  
REPARTO AFK 15**

**TOPONOMASTICA : QUAGGIONE**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** gruppo limitato di baite in posizione centrale nella conca del Quaggione

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio da e verso l'alta Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché altre parti dell'alpe Quaggione

**FINALITA' URBANISTICHE:** riqualificare il nucleo ripristinando le strutture originarie ed eliminando le superfetazioni (fabb.1bis, 2,4b); il recupero per destinazione residenziale può avvenire con concessione singola, mentre per la destinazione agri-turistica è obbligatorio il SUE

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : TURISTICA: TA, TB, con obbligo di S.U.E.

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

RE  
AC Agriturismo  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

Residenziale  
S.U.E.

**Segue ART 12.15 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
CENTRO  
LA SOCIETA'  
Segue REPARTO AFK 15**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi tramite Piano di Recupero, per l'eventuale demolizione e ricostruzione, con traslazione ed accorpamento dei volumi dei fabbricati 2 e 4, coordinata con il recupero dei ruderi n° 3 e 5 e del fab. 6

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie: solo nell'ambito del S.U.E.

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

**CATEGORIA PREVALENTE:**

II,B Ruderi

**ALTRE**

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fab. 6

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti: Fab. 1

II,G Pertinenze recenti corrette o comunque compatibili: Fab. 4a

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 1bis, 2, 4b

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.16 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
FONTANELLE  
REPARTO AFK 16**

**TOPONOMASTICA : QUAGGIONE**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** consistente insieme di baite, variamente conservate, allineato a monte ed a valle della mulattiera per l'alpe Morello, comprendente un agglomerato maggiore ed una coppia di baite dislocate presso il confine comunale ovest, caratterizzato dalla presenza di grandi faggi, isolati oppure allineati lungo la strada od il pendio

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio da e verso l'alta Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché altre parti dell'alpe Quaggione e alpi sottostanti

**FINALITA' URBANISTICHE:** riqualificare il nucleo mediante interventi diversificati sui fabbricati e sugli spazi esterni comuni, e di riordino delle pertinenze, con particolare attenzione alle alberature (faggi secolari)

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

AA, AB, AC Agricole  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

preesistenti

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

**Segue ART 12.16 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
FONTANELLE  
Segue REPARTO AFK 16**

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

7.2.2 B : i piccoli accessori sono ammessi nei limiti di 4 mq per unità immobiliare, con attenzione all'inserimento ambientale e quindi solo se accorpati al piede di muri di sostegno preesistenti

7.2.2 C : data la conformazione della viabilità sono escluse autorimesse singole prossime ai fabbricati; sono consentite eventuali autorimesse condominiali con accesso dalle strade carrabili, seminterrate nell'area indicata dalla tavola di reparto, e comunque con il minimo impatto visivo possibile, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ( S.U.E.),

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE (sotto il profilo qualitativo):

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti

ALTRE

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fab. 12

I,F Manufatti storici e caratteristici: Fab. 3bis

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fabb. 2, 6, 7

II,B Ruderati: Fab. 20

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fab. 10

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente: Fab.5

II,F Secondo '900, compatibile con l'ambiente: Fab. 4

II,G Pertinenze recenti corrette o comunque compatibili: Fabb. 6bis, 19

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab. 11

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 14, 15, 16, 17, 18

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)  
VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a - Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



**ART 12.17 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CARSONE  
REPARTO AFK 17**

**TOPONOMASTICA :** STRADA DEL CARSONE

**DESCRIZIONE SINTETICA:** insediamento di origine rurale e poi paleoindustriale, attualmente in abbandono, isolato a mezza costa verso il fondo-valle

**PROFILO PAESAGGISTICO:** limitata visibilità da e verso il versante destro della Valle, anche per il crescente rimboschimento

**FINALITA' URBANISTICHE:** conservare l'insediamento, migliorandone l'accessibilità (allargamento strada carrabile dal Capoluogo), sia come testimonianza storica che come presidio umano per la conservazione del territorio, mediante riqualificazione del fabbricato principale (1,2) e conservazione o ricostruzione degli edifici marginali, anche con destinazioni agricole; nel reparto possono essere concentrati diritti volumetrici derivanti dalle aree agricole; occorre completare le urbanizzazioni con idonea rete fognaria e depurazione

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI (vedi elabb. 5)
V volume	max m3	esistente	
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

AA, AB, AC Agricole

SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

NOTE

anche mediante trasferimento all'interno del perimetro di reparto dei diritti volumetrici derivanti dalle aree a pascolo e boscate (art. 19) ed a pascolo (art. 20) , nonché dalle aree di tutela paesaggistica, art. 21; è comunque esclusa l'agricoltura intensiva

**Segue ART 12.17 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CARSONE  
Segue REPARTO AFK 17**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi tramite Piano di Recupero, per accorpamento dei volumi dei corpi 3,4,5,6 con i fabbricati 1 e/o 2

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie: no; si ritiene che per tali funzioni possono essere riutilizzati i fabbricati minori dell'insediamento (Fabb. 3,4,5,6), anche tramite ristrutturazione urbanistica

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

**CATEGORIA PREVALENTE**

II, D Di impianto non antico, ma omogenei al contesto

**ALTRE**

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fab. 6

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab. 2

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

**11.3.b.1 CLASSE II/A:** intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.18 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CROSA  
REPARTO AFK 18**

**TOPONOMASTICA : PROVINCIALE DI FONDOVALLE**

**DESCRIZIONE :** insediamento paleo-industriale, di impronta tipologica rurale, caratterizzato da una coppia di fabbricati a schiera contrapposti e connesso a manufatti idraulici (affluenti dello Strona), posto su un terrapieno artificiale a monte della strada provinciale di fondovalle ed a ridosso dei versanti boscati scoscesi, al confine Ovest del territorio comunale; il complesso è costituito in prevalenza da fabbricati di 2-3 piani con copertura a falde in marsigliesi, paramenti intonacati con aperture verticali, con presenza di mensole in pietra per balconi; il rustico isolato a valle ha paramenti in pietra

**PROFILO PAESAGGISTICO:** limitata visibilità da e verso l'alveo dello Strona ed il versante destro della Valle, anche per il crescente rimboschimento

**FINALITA' URBANISTICHE:** conservare, con idonee funzioni produttive, l'immagine complessiva dell'insediamento, sia come peculiare testimonianza storica che come presidio umano per la conservazione del territorio; occorre completare le urbanizzazioni con idonee reti per acquedotto e fognatura

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente
Sc superficie coperta	max m2	esistente
Sp superficie permeabile	min %	esistente
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PRODUTTIVA PB

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

PA Artigianale  
CB Commercio ingrosso  
R Residenziale  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

alloggio di custodia, max 120 mq Sul

**Segue ART 12.18 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CROSA  
Segue REPARTO AFK 18**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Sono ammessi su tutti i fabbricati e manufatti del reparto gli interventi di:

- mo - Manutenzione Ordinaria
- ms - Manutenzione Straordinaria
- rc1 - Restauro (NOTA)
- rc2 - Risanamento Conservativo (NOTA)
- reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (NOTA)
- reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo B (NOTA)
- md - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra) (NOTA)
- per - Pertinenze

NOTA: per le destinazioni PA, PB e CB, tali interventi sono subordinati a verifica di sicurezza del traffico veicolare, da compiersi in accordo con la Provincia; per la destinazione PB occorre altresì verifica di compatibilità ambientale, da compiersi con la collaborazione dell'ARPA

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

II,d Di impianto non antico, ma omogenei al contesto

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Le attività insediate dovranno essere compatibili con la tipologia dei fabbricati.

E' auspicabile il riuso e la manutenzione dei manufatti idraulici

Sono da tutelare come elementi caratterizzanti in particolare:

- lo zoccolo in pietra del terrapieno
- la copertura a falde in laterizio
- le mensole in pietra per i balconi

Per il fabbricato isolato a valle deve essere inoltre conservato il paramento in pietra



**Segue ART 12.18 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CROSA  
Segue REPARTO AFK 18**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:**  
in parte, lato rio Bonda

**11.3.e - Vincolo paesaggistico:**  
e/1) fascia laterale torrente Strona: intero reparto

**11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:**  
in parte

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:**  
in parte

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**  
o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto

**ART 12.19 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE****LOCALITA': FONDERIA  
REPARTO AFK 19****TOPONOMASTICA : PROVINCIALE DI FONDOVALLE**

**DESCRIZIONE:** insediamento paleo-industriale, costituito da un complesso di capannoni seriali e connesso a manufatti idraulici (condotta forzata), posto su un terrapieno artificiale a monte della strada provinciale di fondovalle ed a ridosso dei versanti boscati scoscesi; il complesso è costituito in prevalenza da fabbricati di 2 piani con copertura a falde in marsigliesi, in parte con gronda rifinita a chalet, paramenti intonacati con aperture verticali, con presenza di serramenti in ferro a riquadri e davanzali in pietra; nel cortile sono presenti tettoie con copertura in marsigliesi, lamiera e ondolux; il rustico isolato ha paramenti in pietra e grigliati in laterizio

**PROFILO PAESAGGISTICO:** limitata visibilità da e verso l'alveo dello Strona ed il versante destro della Valle, anche per il crescente rimboschimento

**FINALITA' URBANISTICHE:** conservare, con idonee funzioni produttive, l'immagine complessiva dell'insediamento, sia come peculiare testimonianza storica che come presidio umano per la conservazione del territorio; occorre completare le urbanizzazioni con idonee reti per acquedotto e fognatura

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente
Sc superficie coperta	max m2	esistente
Sp superficie permeabile	min %	esistente
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PRODUTTIVA PB

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

PA Artigianale

CB Commercio ingrosso

R Residenziale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

alloggio di custodia, max 120 mq Sul

**Segue ART 12.19 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': FONDERIA  
Segue REPARTO AFK 19**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Sono ammessi su tutti i fabbricati e manufatti del reparto gli interventi di:

- mo - Manutenzione Ordinaria
- ms - Manutenzione Straordinaria
- rc1 - Restauro (NOTA)
- rc2 - Risanamento Conservativo (NOTA)
- reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (NOTA)
- reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo B (NOTA)
- md - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra) (NOTA)
- per - Pertinenze

NOTA: per le destinazioni PA, PB e CB, tali interventi sono subordinati a verifica di sicurezza del traffico veicolare, da compiersi in accordo con la Provincia; per la destinazione PB occorre altresì verifica di compatibilità ambientale, da compiersi con la collaborazione dell'ARPA

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

I,E Primo '900, coerenti

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Le attività insediate dovranno essere compatibili con la tipologia dei fabbricati.

E' auspicabile il riuso e la manutenzione dei manufatti idraulici

Nel complesso sono da tutelare come elementi caratterizzanti in particolare:

- lo zoccolo in pietra del terrapieno
  - la copertura a falde in laterizio, con finitura di gronda tipo "chalet"
  - la superficie scoperta del cortile verso la Provinciale, e le facciate connesse, con riordino delle tettoie
- Per il piccolo fabbricato sono da conservare le aperture con griglie in laterizio e la copertura a due falde in tegole marsigliesi



**Segue ART 12.19 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': FONDERIA  
Segue REPARTO AFK 19**

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: parte – CLASSE III/B: parte

**11.3.e - Vincolo paesaggistico:**  
e/1) fascia laterale torrente Strona: intero reparto

**11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:**  
in parte

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:**  
in parte

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**  
o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 12.20 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CENTRALE  
REPARTO AFK 20**

**TOPONOMASTICA** : PROVINCIALE DI FONDOVALLE

**DESCRIZIONE** : insediamento paleo-industriale, costituito da fabbricato principale (in funzione) ad 1 piano a copertura piana, con paramenti intonacati e tinteggiati, con spigoli in pietra, aperture verticali con serramenti in ferro e vetro.

I fabbricati accessori stante la classificazione geologica in classe III (pericolosità da media ad elevata), sono inclusi nell'art. 19, zone agricole boscate, e connotati dai numeri 4-5-6.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** contiguità con l'alveo dello Strona; limitata visibilità da e verso il versante destro della Valle, anche per il crescente rimboschimento

**FINALITA' URBANISTICHE:** conservare, con idonee funzioni l'immagine complessiva dell'insediamento sia come peculiare testimonianza storica che come struttura per la produzione di energia rinnovabile; è inoltre auspicabile recuperare con specifiche funzioni compatibili anche i fabbricati accessori inclusi nell'art. 19, ad esempio come base d'appoggio per attività escursionistiche e sportive (canoa)

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente
Sc superficie coperta	max m2	esistente
Sp superficie permeabile	min %	esistente
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PRODUTTIVA PB

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

**Segue ART 12.20 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA ,  
CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CENTRALE  
Segue REPARTO AFK 20**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

- mo - Manutenzione Ordinaria
- ms - Manutenzione Straordinaria
- rc1 - Restauro
- rc2 - Risanamento Conservativo
- reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (NOTA)
- md - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra) (NOTA)
- per - Pertinenze

NOTA: tali interventi sono subordinati a verifica di sicurezza del traffico veicolare, da compiersi in accordo con la Provincia; per la destinazione PB, in caso di eventuale mutamento del settore produttivo o di profonda riorganizzazione del ciclo produttivo in atto, occorre altresì verifica di compatibilità ambientale, da compiersi con la collaborazione dell'ARPA

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

I,E Primo '900, coerenti

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Le attività insediate dovranno essere compatibili con la tipologia dei fabbricati.  
Sono da tutelare come elementi caratterizzanti in particolare le finiture in pietra delle facciate.

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:** in gran parte, torrente Strona e rio Saler

**11.3.e - Vincolo paesaggistico:**

e/1) fascia laterale torrente Strona: intero reparto

**11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:** intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



**ART 13 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , DA COMPLETARE (AFC)**

INDICE DELL'ARTICOLO – SUDDIVISIONE DELL'AREA IN REPARTI:

CAPOLUOGO:

ART. 13.1 - REPARTO AFC 1 = QUADRANTE NORD-EST

ART. 13.2 - REPARTO AFC 2 = QUADRANTE SUD-EST

ART. 13.3 - REPARTO AFC 3 = QUADRANTE NORD-OVEST



**ART 13.1 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA , DA COMPLETARE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
QUADRANTE NORD-EST  
REPARTO AFC 1**

**TOPONOMASTICA :** VIA SINDICO, VIA DON MANZETTI, VAI ALLA COLLA, VIA S. LUCIA

**DESCRIZIONE SINTETICA:** porzione di isolato compreso tra il centro e le pendici collinari a Nord-Est, verso Colla, marginale al reparto AFK4, caratterizzata da edificazione rada e attigua alle ultime corti del centro storico, oppure isolata, ma con impronta insediativa storica riguardo alla morfologia edilizia ed alla giacitura dei fabbricati.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** piena visibilità dalla circonvallazione Nord, nonché da via De Ambrosi ed in parte da via Colla e per viste remote da Sud-Est

**PROFILO GEOLOGICO:** classe II A – vedi elaborati geologici, n° 13 “SCHEDE MONOGRAFICHE”: INTERVENTO GER 11

**FINALITA' URBANISTICHE:** mantenimento del carattere rado dell'area, anche per compensare la elevata densità degli attigui isolati compatti; riqualificazione dei margini verso via Sindico ed inserimento coerente di limitati nuovi volumi, isolati od in ampliamento o pertinenza di lotti già edificati; acquisizione piccola area a parcheggio pubblico lungo via S.Lucia e formazione nuova strada, in parte carrabile, con collegamento ciclo-pedonale verso via Sindico (AFK4); mantenimento a orto o giardino del mappale 181.

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI :	
		LOTTE EDIFICATE	LOTTO MAPP. 189
V volume	max m3	esistente+ampliamento*	700
Sc superficie coperta	max m2	esistente+ampliamento*	150
Sp superficie permeabile	min %	50%	50%
H altezza della costruzione	max m	esistente, tranne*: 1,2,3, 6bis, 10	7
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civ., Strada e R.E.C.	10-5-3

\* NOTA: vedi tabella normativa del reparto (elabb. 5)



**Segue ART 13.1 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA, DA COMPLETARE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue REPARTO AFC 1**

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale: vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero se Sul>200 m2

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

obbligo di parcheggio ad uso pubblico di m2  
75 lungo via S.Lucia sul mapp. 189 e di  
formazione della nuova strada (vedi sopra  
finalità urbanistiche)

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

La Ristrutturazione Urbanistica non è ammessa per il solo fabbricato 6.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 nuova costruzione: sul solo mapp. 189, con obbligo di cedere e realizzare il parcheggio ad uso pubblico di m2 75 lungo via S.Lucia e di asservire ad uso pubblico pedonale la nuova strada verso via Sindico (Permesso di Costruire Convenzionato)

7.2 costruzioni accessorie: solo per i fabbricati 1, 5, 6, 9-10, ma in subordine al riordino delle preesistenze e delle rispettive pertinenze nell'ambito dei restanti fabbricati del reparto

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fabb. 6, 9

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab. 5

III,B Secondo '900 dissonanti: Fab. 1

III,C Autorimesse e manufatti isolati e marginali: Fabb. 3, 4, 7, 8

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 2, 6bis, 6 ter, 10



**Segue ART 13.1 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA, DA COMPLETARE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue REPARTO AFC 1**

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9):**

**-PER I FABBRICATI ESISTENTI:**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**

**- PER IL NUOVO FABBRICATO (MAPP. 189):**

schiera tradizionale con orientamento Est-Ovest, copertura a due falde e aperture verticali;  
materiali : tegole marsigliesi o piode, intonaco tinteggiato o pietra; serramenti : persiane.

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI;** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche e dello spessore dei depositi; opere di riduzione del rischio: regimazione acque superficiali e sotterranee, manutenzione e pulizia della vasca di sedimentazione del rio a monte del tornante

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



**ART 13.2 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA, DA COMPLETARE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
QUADRANTE SUD-EST  
REPARTO AFC 2**

**TOPONOMASTICA :** VIA S.LUCIA, VIA CANE, VIA PIANELLO

**DESCRIZIONE SINTETICA:** pendici pedecollinari al margine Sud-Est del centro storico, sulla riva sinistra dall'alveo del rio Migliarea, tombinato sotto via Cane e via S.Lucia, parzialmente edificate con impronta storica rurale

**PROFILO PAESAGGISTICO:** parziale visibilità dalla circonvallazione Nord, nonché da via S.Lucia e Cane ed in parte da via Colla

**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE III/A e III/B3 – problematiche relative alla sponda sinistra del rio Migliarea e del versante acclive soprastante, con caratteristiche geotecniche scadenti, che richiedono specifici approfondimenti in sede di progettazione dei singoli interventi

**FINALITA' URBANISTICHE:**

mantenimento del carattere rado dell'area, anche per compensare la elevata densità degli attigui isolati compatti; riqualificazione dei fabbricati su via S.Lucia e via Cane, con ampliamenti limitati

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI : <i>LOTTE EDIFICATE</i>
V volume	max m3	esistente+ampliamento*
Sc superficie coperta	max m2	esistente+ampliamento*
Sp superficie permeabile	min %	50%
H altezza della costruzione	max m	esistente: fabbr 6-7-8 altri: 6
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civ, Strada e R.E.C.

\* NOTA: vedi tabella normativa del reparto (elabb. 5)

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale: vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero se Sul>200 m2

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART 13.2 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA, DA COMPLETARE****LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue REPARTO AFC 2****INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :****VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nel reparto.

Gli interventi di ampliamento, ristrutturazione tipo B, ricostruzione ed i fabbricati accessori, quando ammessi, sono subordinati a relazione geologico-tecnica, ai sensi dell'art. 8.2 "Idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Normativa geologica (allegata all'art. 11 delle presenti Norme) e con riferimento all'intera documentazione geologica, elab 2/b del PRGC e comportano comunque le seguenti limitazioni: destinazioni esclusivamente accessorie ai piani terra (autorimesse, depositi, ecc.) ed esclusione di ogni aumento del numero di unità abitative.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie, previa relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 8.2 "Idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Normativa geologica (allegata all'art. 11 delle presenti Norme) e con riferimento all'intera documentazione geologica, elab 2/b del PRGC

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,A Antichi rustici poco trasformati

ALTRE CATEGORIE:

II,E Antichi di impianto totalmente trasformati compatibili con l'ambiente: Fab. 6

II,F Secondo '900 compatibili con l'ambiente: Fab. 8

II;G Pertinenze recenti corrette o comunque compatibili: Fabb. 2bis, 8bis

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 1, 5

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9):**

**- PER I FABBRICATI ESISTENTI VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELAB. 5)**

**- PER IL NUOVO FABBRICATO:**

schiera tradizionale con copertura a due falde e aperture verticali;

materiali : tegole marsigliesi o piode, intonaco tintecciato o pietra; serramenti : persiane.

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)****11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/B3 in parte (lotti edificati), restante reparto CLASSE III/A

**11.3.o - Beni culturali ambientali:**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto

**ART 13.3 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA, DA COMPLETARE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
QUADRANTE NORD-OVEST  
REPARTO AFC 3****TOPONOMASTICA : VIA DON MANZETTI, VIA MONTE GRAPPA****DESCRIZIONE SINTETICA:** Porzione marginale di isolato (vedi reparto AFK 3) compreso tra il centro e le pendici collinari a Nord-Ovest, caratterizzata da edificazione rada e attigua alle ultime corti del centro storico, oppure isolata, ma con impronta insediativa storica riguardo alla morfologia edilizia ed alla giacitura dei fabbricati; rilevante la presenza del Rio Sasso (anche per le conseguenti fasce di rispetto)**PROFILO PAESAGGISTICO:** piena visibilità dalla circonvallazione Nord, nonché vista remota da via Omegna e Pianello**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSI II/A, III/A e III/B3 – vedi elaborato n° 13 “SCHEDE MONOGRAFICHE”, INTERVENTO GER 9-10**FINALITA' URBANISTICHE:** mantenimento del carattere rado dell'area, anche per compensare la elevata densità degli attigui isolati compatti; inserimento coerente di limitati nuovi volumi isolati; mantenimento delle caratteristiche peculiari dei tipi a baita prossimi al Rio Sasso (Fabb. 3, 4, 5); mitigazione ambientale del tratto di via Manzetti (Circonvallazione Nord); formazione di un percorso pedonale pubblico sul lato destro del Rio Sasso**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	
		LOTTE EDIFICATE	LOTTO MAPP. 76 parte, 78, 79 parte, 108, 109
V volume	max m3	esistente, tranne 1-2**	700
Sc superficie coperta	max m2	esistente, tranne 1-2*	150
Sp superficie permeabile	min %	50%	50%
H altezza della costruzione	max m	esistente	7
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod.Civ., Strada e R.E.C.	10-5-3

\* nota: vedi tabella normativa del reparto (elabb. 5)

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera  
PA Produttiva artigianale compatibile  
CA Commerciale: vicinato e simili  
CD Commerciale: bar-ristoranti  
DI Direzionale  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

tramite Piano di Recupero

tramite Piano di Recupero se Sul&gt;200 m2

vincolante per nuovo percorso lungo il rio Sasso

**Segue ART 13.3 - AREE EDIFICATE DI FORMAZIONE IN PREVALENZA ANTICA, DA COMPLETARE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue REPARTO AFC 3**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO E TAVOLETTE CONNESSE (ELABB. 5)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 nuova costruzione: sul solo lotto mapp. 76 parte-78-79 parte-108-109 (con attenzione alla porzione Est con vincolo idraulico verso il rio Sasso), con obbligo di intervento di mitigazione ambientale dell'adiacente tratto di via Manzetti (circonvallazione Nord), tramite rivestimento in pietra ed essenze vegetali (Permesso di Costruire Convenzionato)

7.2 costruzioni accessorie

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fabb. 3, 5

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti: Fabb. 1, 2

III A Antichi di impianto trasformati con elementi dissonanti: Fab. 4a

III,D Superfetazioni scorrette: Fabb. 2bis, 4b, 4c

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9):**

**- PER I FABBRICATI ESISTENTI:**

**VEDI LA TABELLA NORMATIVA DEL REPARTO (ELABB. 5)**

**- PER IL NUOVO FABBRICATO:**

schiera tradizionale con orientamento Est-Ovest, con copertura a due falde e aperture verticali;

materiali: tegole marsigliesi o piode, intonaco tinteggiato o pietra; serramenti: persiane.

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche e dello spessore dei depositi; opere di riduzione del rischio: regimazione acque superficiali e sotterranee

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/A alveo rio Sasso e relativa fascia di rispetto

CLASSE III/B3: fabbricati prossimi al rio Sasso: 4a, 4b, 4c, 5

CLASSE II/A: restante reparto

**11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:**

Inedificabilità assoluta per m. 15 ai lati dell'alveo del rio Sasso

**11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: intero reparto



## **ART 14 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE (RFK)**

INDICE DELL'ARTICOLO – SUDDIVISIONE DELL'AREA IN REPARTI:

CAPOLUOGO:

ART. 14.1 - REPARTO RFK 1 = SUD-OVEST (VIA DEGLI ORTI)

ART. 14.2 - REPARTO RFK 2 = SERTA (VIA OMEGNA)

ART. 14.3 - REPARTO RFK 3 = NORD E OVEST (VIA LOREGLIA, CIRCONVALLAZIONE NORD,  
VIA DE AMBROSI)

QUAGGIONE

ART. 14.4 - REPARTO RFK 4 = QUAGGIONE EST

ART. 14.5 - REPARTO RFK 5 = QUAGGIONE NORD

ART. 14.6 - REPARTO RFK 6 = QUAGGIONE CENTRO E FONTANELLE

**ART 14.1 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE, CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFK 1****TOPONOMASTICA : PIAZZA DE AMBROSI, VIA DEGLI ORTI****DESCRIZIONE SINTETICA:** appendice recente dell'abitato del Capoluogo, sulla sponda destra del conoide alluvionale del rio Migliarea, costituito da ville con densità edilizia elevata**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona, il versante destro della Valle, le pendici collinari a Nord ed a Sud del Capoluogo nonché la chiesa di S. Maria**FINALITA' URBANISTICHE:** conservazione dell'assetto consolidato, anche in rapporto alla riqualificazione urbanistica dell'area della piazza De Ambrosi**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente + 10%
Sc superficie coperta	max m2	esistente + 10%
Sp superficie permeabile	min %	50%
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale: vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero se Sul&gt;200 m2

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART 14.1 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue REPARTO RFK 1**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

mo - Manutenzione Ordinaria  
ms - Manutenzione Straordinaria  
res - Restauro  
ris - Risanamento Conservativo  
reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A  
reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo B  
mdu - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra)  
per - Pertinenze  
amp - Ampliamenti

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie  
7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano  
7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

**CATEGORIA PREVALENTE:**

II,F Secondo '900, compatibili con l'ambiente

**ALTRE.**

II,G Pertinenze recenti corrette

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Materiali coerenti con le preesistenze.

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**ART 14.2 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE, CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFK 2****TOPONOMASTICA :** VIA OMEGNA

**DESCRIZIONE SINTETICA:** espansione recente all'ingresso Sud dell'abitato del Capoluogo, lungo il modesto declivio denominato "Serta", già coltivato a vigneto e seminativo, attraversato dall'intreccio tra la vecchia mulattiera e la moderna strada carrabile verso il Fondovalle, costituito da un insieme di ville uni- e bi-familiari del secondo '900

**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso: l'alta Valle Strona, il versante destro della Valle, parte dell'abitato del Capoluogo con le pendici collinari a Nord ed il versante immediatamente a monte di via Casaccia

**FINALITA' URBANISTICHE:** conservazione dell'assetto consolidato, con contenute possibilità di ampliamento e pertinenza per i fabbricati esistenti; conservazione e valorizzazione della vecchia mulattiera e completamento del percorso ciclo-pedonale in margine, a via Omegna verso il Cimitero

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	NOTE
V volume	max m3	esistente + 30%	
Sc superficie coperta	max m2	esistente + 30%	
Sp superficie permeabile	min %	50%	
H altezza della costruzione	max m	esistente	
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-3	

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

tramite Piano di Recupero

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale: vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

tramite Piano di Recupero, se Sul&gt;200 m2

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica



**Segue ART 14.2 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
Segue REPARTO RFK 2**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

mo - Manutenzione Ordinaria  
ms - Manutenzione Straordinaria  
res - Restauro  
ris - Risanamento Conservativo  
reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A  
reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo B  
mdu - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra)  
per - Pertinenze  
amp - Ampliamenti

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie  
7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano  
7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

II,F Secondo '900, compatibile con l'ambiente

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Materiali coerenti con le preesistenze

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

in parte, sotto tornante strada per Omegna

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: gran parte – CLASSE III/A: piccola parte a valle

**11.3.g - Zona di rispetto dei depuratori:**

parte verso sud-ovest

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:**

parte

**ART 14.3 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE, CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFK 3****TOPONOMASTICA : VIA COLLA, VIA MANZETTI, VIA LOREGLIA****DESCRIZIONE SINTETICA:** appendici recenti dell'abitato del Capoluogo, costituita da ville isolate ed a schiera poste in tre nuclei distinti, a monte e a Ovest dell'abitato del Capoluogo**PROFILO PAESAGGISTICO:** discreta visibilità da e verso il versante destro della Valle Strona, il centro abitato del Capoluogo e le pendici collinari a Nord ed a Sud; tale visibilità è differenziata localmente da fattori specifici**FINALITA' URBANISTICHE:** conservazione dell'assetto consolidato**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente + 10%
Sc superficie coperta	max m2	esistente + 10%
Sp superficie permeabile	min %	50%
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera      tramite Piano di Recupero  
PA Produttiva artigianale compatibile  
CA Commerciale: vicinato e simili  
CD Commerciale: bar-ristoranti  
DI Direzionale  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

## **Segue ART 14.3 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue REPARTO RFK 3**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

mo - Manutenzione Ordinaria  
ms - Manutenzione Straordinaria  
res - Restauro  
ris - Risanamento Conservativo  
reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A  
reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo B  
mdu - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra)  
per - Pertinenze  
amp - Ampliamenti

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie  
7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano  
7.5 cabine tecnologiche

NOTA: 7.1 – nuova costruzione: è ammesso un intervento di nuova edificazione residenziale per confermare il titolo abilitativo già rilasciato (concessione edilizia n° 5/2002) e successivamente decaduto, per un volume di 1.080 m<sup>3</sup>; tale edificazione potrà avvenire in conformità al suddetto titolo abilitativo, opportunamente rinnovato, oppure in coerenza – per analogia- ai criteri tipologici e geometrici prescritti per le aree AFC (art. 13), anche articolandolo su più corpi di fabbrica.

Sul fabbricato così ultimato saranno poi possibili gli interventi di cui all'art. 6, come sopra specificato

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

II,F Secondo '900, compatibili con l'ambiente

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Materiali coerenti con le preesistenze.

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

parte:

- Interi lotti a valle di via Loreglia
- Parte del lotto via Manzetti/via Colla

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

#### **11.3.e - Vincolo paesaggistico:**

e/3) bosco: parte margine a valle di via Loreglia

**ART 14.4 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE, CONSOLIDATE****LOCALITA': QUAGGIONE  
REPARTO RFK 4****TOPONOMASTICA : QUAGGIONE "EST"****DESCRIZIONE SINTETICA:** area di espansione costituita da residenze turistiche, in gran parte realizzate tramite strumento urbanistico esecutivo impostato sul PRG '89, e configurate in 5 gruppi omogenei di villette a schiera mono-piano, più due insediamenti a margine ed alcuni manufatti precari o provvisori**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio con amplissima visibilità da e verso il Verbano, la bassa Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, parzialmente limitata dalle micro-variazioni geo-morfologiche ed abitative ed arboree locali**FINALITA' URBANISTICHE:** conservazione dell'assetto consolidato, con riordino di lotti marginali ed interclusi**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente
Sc superficie coperta	max m2	esistente
Sp superficie permeabile	min %	esistente
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

tramite Piano di Recupero

## **Segue ART 14.4 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue REPARTO RFK 4**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

mo - Manutenzione Ordinaria  
ms - Manutenzione Straordinaria  
res - Restauro  
ris - Risanamento Conservativo  
reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A  
mdu - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra)  
per - Pertinenze

Per il solo mapp. 267 è ammessa la ristrutturazione urbanistica, con ricostruzione nella forma di un fabbricato in muratura intonacato, con copertura in marsigliesi o cementegola, con Volume e Superficie coperta incrementati del 10%.

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

solo tramite S.U.E., finalizzato al minimo impatto visivo ed ambientale, con previsione di eventuali manufatti interrati o seminterrati, e contestuale riordino dei lotti marginali (mapp. 276, 273, 282)

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano

7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,F Secondo '900, compatibili con l'ambiente

ALTRE.

II,G Pertinenze recenti corrette

III,G Secondo '900 dissonanti (per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari)

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Materiali coerenti con le preesistenze.

Per il mapp. 267 vedi sopra

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

#### **11.3.e - Vincolo paesaggistico:**

e3) Bosco: angolo marginale a Sud

#### **11.3.g - Zona di rispetto dei depuratori:**

interferenza marginale verso sud-ovest

**ART 14.5 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE, CONSOLIDATE****LOCALITA': QUAGGIONE  
REPARTO RFK 5****TOPONOMASTICA : QUAGGIONE NORD E CENTRO****DESCRIZIONE SINTETICA:** area di insediamento recente, costituita da un gruppo di residenze turistiche contigue con giardini e da alcuni fabbricati isolati, con diverse densità edilizie**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio con amplissima visibilità da e verso l'alta Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché sull'intera conca dell'alpe Quaggione, parzialmente limitata da singole emergenze arboree dei giardini privati**FINALITA' URBANISTICHE:** conservazione dell'assetto consolidato**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente + 10 %
Sc superficie coperta	max m2	esistente + 10 %
Sp superficie permeabile	min %	70
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

tramite Piano di Recupero

## **Segue ART 14.5 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue REPARTO RFK 5**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

mo - Manutenzione Ordinaria  
ms - Manutenzione Straordinaria  
res - Restauro  
ris - Risanamento Conservativo  
reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A  
reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo B  
mdu - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra)  
per - Pertinenze  
amp - Ampliamenti

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie:

eventuali manufatti interrati o seminterrati,  
con minimo impatto visivo ed ambientale,

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano

7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,F Secondo '900, compatibili con l'ambiente

ALTRE.

II,G Pertinenze recenti corrette

III,G Secondo '900 dissonanti (per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari)

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Materiali coerenti con le preesistenze.

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto:

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**ART 14.6 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE, CONSOLIDATE****LOCALITA': QUAGGIONE  
REPARTO RFK 6****TOPONOMASTICA : QUAGGIONE FONTANELLE**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** area di espansione costituita da residenze turistiche, in gran parte realizzate tramite strumento urbanistico esecutivo impostato sul PRG '89, e configurate in: 4 ville, di cui 3 chalet a-tipici (ma seriali), prossimi al crinale ovest della conca del Quaggione (mapp. 8, 9, 10, 299, 297, 310)  
Un complesso a schiera a forte impatto visivo (mapp. 300, 336)

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio con amplissima visibilità da e verso l'alta Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché sull'intera conca dell'alpe Quaggione, parzialmente limitata da fattori locali

**FINALITA' URBANISTICHE:** riordino con limitazione dell'impatto visivo del complesso a schiera (mapp. 300, 336)

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente
Sc superficie coperta	max m2	esistente
Sp superficie permeabile	min %	esistente
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

tramite Piano di Recupero

## **Segue ART 14.7 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue REPARTO RFK 6**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Per il fabbricato mapp. 300-336, è ammessa, in assenza di Piano di recupero, la sola Manutenzione Ordinaria; con Piano di Recupero sono ammessi gli altri interventi sotto-elencati, nonché - con aumento di Volume pari al 10% e di Superficie coperta pari al 30% la Ristrutturazione Edilizia di tipo B e la Ristrutturazione urbanistica, a condizione che sia diminuito l'impatto visivo del fronte verso valle.

Per gli altri fabbricati sono ammessi i seguenti interventi:

- mo - Manutenzione Ordinaria
- ms - Manutenzione Straordinaria
- res - Restauro
- ris - Risanamento Conservativo
- reA - Ristrutturazione Edilizia di tipo A
- reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo B
- mdu - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra)
- per - Pertinenze

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie

eventuali manufatti interrati o seminterrati,  
con minimo impatto visivo ed ambientale,

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano

7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,F Secondo '900, compatibili con l'ambiente

ALTRE.

III,G Secondo '900 dissonanti (per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari)

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Per il fabbricato mapp. 300-336, composto da 5 elementi a schiera è necessario sopprimere l'elemento centrale, almeno al piano 1°, e modificare la copertura del piano 1° restante, trasformandola in 2 falde (coerenti con quelle del piano terra), con conseguente abbassamento del livello di gronda verso valle; l'ampliamento è consentito solo verso monte; corredare con opportune alberature.

Per gli altri fabbricati: materiali coerenti con le preesistenze.

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

CLASSE II/A: intero reparto



## **ART 15 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , DA COMPLETARE**

INDICE DELL'ARTICOLO – SUDDIVISIONE DELL'AREA IN REPARTI:

CAPOLUOGO:

- ART. 15.1 - REPARTO RFC 1 – VIA OMEGNA
- ART. 15.2 - REPARTO RFC 2 – VIA OMEGNA
- ART. 15.3 - REPARTO RFC 3 – VIA CASACCIA
- ART. 15.4 - REPARTO RFC 4 – VIA MANZETTI
- ART. 15.5 - REPARTO RFC 5 – VIA LOREGLIA

QUAGGIONE:

- ART. 15.6 - REPARTO RFC 6
- ART. 15.7 - REPARTO RFC 7

**ART 15.1 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFC 1****TOPONOMASTICA :** VIA OMEGNA**ELENCO MAPPALI:** 104 parte,106 parte**DESCRIZIONE SINTETICA:** : area marginale nel nucleo rado di Serta (vedi RFK 2), caratterizzata da modesta pendenza sul versante esposto a Ovest, al di sopra della strada provinciale per omega**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona ed il versante destro della Valle, nei limiti consentiti dalla vegetazione circostante**PROFILO GEOLOGICO:** classe II/A – vedi INTERVENTO GER 1 BIS nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE"**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento area edificata con lotto marginale; data la esposizione e la pendenza, occorre controllare le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree scoperte**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
It densità territoriale	max m3	360
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	2
H altezza della costruzione	max m	7,50
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5

\* si consente una altezza di m 9 limitando il n° di piani a 2, nell'ipotesi di formare un piano seminterrato da destinare ad autorimesse o pilotis, data la pendenza del sito

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

PA Produttiva artigianale compatibile

CD Commerciale: bar-ristoranti

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART. 15.1 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
segue REPARTO RFC 1**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.1 nuova costruzione
- 7.2 costruzioni accessorie
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano
- 7.5 cabine tecnologiche

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

TIPOLOGIA: villetta singola oppure abbinata

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20% max 35% (45% solo per piodè)

MATERIALI: copertura in piodè, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI : progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali.

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto



## **ART 15.2 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFC 2**

**TOPONOMASTICA :** VIA OMEGNA

**ELENCO MAPPALI:** 168

**DESCRIZIONE SINTETICA:** area interstiziale nel nucleo rado di Serta (vedi RFC 2), caratterizzata da modesta pendenza sul versante esposto a Ovest, al di sotto della strada provinciale per Omegna

**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona ed il versante destro della Valle, parte del Capoluogo con le pendici collinari a Nord ed il versante immediatamente a monte di via Casaccia

**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO GER 14 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE"

**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento area edificata con lotto interstiziale; data la esposizione paesaggistica e la pendenza, occorre controllare le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree scoperte

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	360
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	2
H altezza della costruzione	max m	7,50
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5.

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

**DESTINAZIONE PREVALENTE :** RESIDENZIALE RE

**ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:**

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

PA Produttiva artigianale compatibile

CD Commerciale: bar-ristoranti

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART. 15.2 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**segue REPARTO RFC 2**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.3 nuova costruzione

7.4 costruzioni accessorie

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano

7.5 cabine tecnologiche

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

TIPOLOGIA: villetta singola oppure abbinata

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20% max 35% (45% solo per piodo)

MATERIALI: copertura in piodo, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI : progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:**

lungo via Omegna

**ART 15.3 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFC 3****TOPONOMASTICA : VIA CASACCIA****ELENCO MAPPALI:** 301 parte, 302 parte**DESCRIZIONE SINTETICA:** area marginale incuneata tra gli insediamenti terminali a Sud dell'abitato del Capoluogo, caratterizzata da media pendenza sul versante esposto a Nord Ovest tra Villa Irma e via Casaccia**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona, il versante destro della Valle, parte dell'abitato del capoluogo con le pendici collinari a nord nonché la chiesa di S. Maria**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO GER 3 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE"**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento area edificata con lotto marginale e allargamento della via Casaccia, con fascia di rispetto paesaggistico; data la esposizione e la pendenza, occorre controllare attentamente la morfologia del fabbricato e la sistemazione delle aree scoperte**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	300
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	2 *
H altezza della costruzione	max m	9 *
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5

\* si consente una altezza di m 9 limitando il n° di piani a 2, nell'ipotesi di formare un piano seminterrato da destinare ad autorimesse o pilotis, data la pendenza del sito

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)****DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE****ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:**

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

PA Produttiva artigianale compatibile

CD Commerciale: bar-ristoranti

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART. 15.3 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**segue REPARTO RFC 3**

**MODALITA' PEREQUATIVE:** viene posta a carico dell'intervento, tramite Permesso di Costruire Convenzionato, la realizzazione dell'allargamento di via Casaccia

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.5 nuova costruzione

7.6 costruzioni accessorie

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano

7.5 cabine tecnologiche

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

**TIPOLOGIA:** villetta singola

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35%. (45% solo per piode)

**MATERIALI:** copertura in piode, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

**SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI :** progettazione organica unitaria, con particolare attenzione ai muri di sostegno

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche (carotaggi continui, sismica e pozzetti geognostici); opere di riduzione del rischio: allontanamento delle acque superficiali e sotterranee

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/3) le aree di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 21: margine Nord-Ovest, sottostante al lotto edificabile



## **ART 15.4 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFC 4**

**TOPONOMASTICA :** VIA MANZETTI

**ELENCO MAPPALI:** 425

**DESCRIZIONE SINTETICA:** area ineditata interstiziale, al margine Nord dell'abitato del Capoluogo, caratterizzata da media pendenza sul versante esposto a Sud, al di sotto della circonvallazione Nord, via Manzetti

**PROFILO PAESAGGISTICO:** discreta visibilità da e verso il versante destro della Valle Strona, il centro abitato del Capoluogo, e le pendici collinari a Nord e Sud

**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO GER 13 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE "

**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento area edificata con lotto interstiziale, data la esposizione paesaggistica e la pendenza, occorre controllare le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree scoperte

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	360
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	2
H altezza della costruzione	max m	7,50
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5.

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

**DESTINAZIONE PREVALENTE :** RESIDENZIALE RE

**ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:**

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

PA Produttiva artigianale compatibile

CD Commerciale: bar-ristoranti

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART. 15.4 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue REPARTO RFC 4**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.1 nuova costruzione
- 7.2 costruzioni accessorie
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano
- 7.5 cabine tecnologiche

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

**TIPOLOGIA:** villetta singola oppure abbinata

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35%. (45% solo per pioda)

**MATERIALI:** copertura in pioda, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

**SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI :** progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**ART 15.5 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE****LOCALITA': CAPOLUOGO  
REPARTO RFC 5****TOPONOMASTICA : VIA LOREGLIA****ELENCO MAPPALI : 1 parte, 2****DESCRIZIONE SINTETICA:** area ineditata, in parte coltivata ad orto e parte boscata, al margine nord-ovest dell'abitato del Capoluogo, caratterizzata da media pendenza sul versante esposto a ovest, al di sotto della strada provinciale per Loreglia**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona ed il versante destro della Valle, nonché i margini del Capoluogo, nei limiti consentiti dalla vegetazione circostante**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO GER 7 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE "**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento area edificata con lotti marginali e formazione di parcheggio lungo la strada carrabile per Loreglia; data la esposizione paesaggistica e la pendenza, occorre controllare attentamente le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree scoperte, conservando una vegetazione idonea al raccordo con il bosco circostante**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	900
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	2 *
H altezza della costruzione	max m	9 *
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5.

\* si consente una altezza di m 9 limitando il n° di piani a 2, nell'ipotesi di formare un piano seminterrato da destinare ad autorimesse o pilotis, data la pendenza del sito

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)****DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE****ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:**

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

PA Produttiva artigianale compatibile

CD Commerciale: bar-ristoranti

DI Direzionale

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

## **Segue ART. 15.5 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue REPARTO RFC 5**

**MODALITA' PEREQUATIVE:** viene posta a carico dell'intervento la cessione del parcheggio pubblico lungo via Loreglia (già pavimentato), tramite Permesso di Costruire Convenzionato, con finalità complementari rispetto ai bisogni pregressi per l'abitato del Capoluogo

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.3 nuova costruzione

7.4 costruzioni accessorie

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano

7.5 cabine tecnologiche

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

**TIPOLOGIA:** villetta singola oppure abbinata

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35%. (45% solo per pioede)

**MATERIALI:** copertura in pioede, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

**SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI :** progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**ART 15.6 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE****LOCALITA': QUAGGIONE  
REPARTO RFC 6****TOPONOMASTICA : QUAGGIONE****ELENCO MAPPALI:** 14 parte, 312**DESCRIZIONE SINTETICA:** area ineditata, attualmente pascolo in parte dismesso, al margine sud del Reparto RFC 4 al di sopra della "valletta" presso la Chiesa del Quaggione, caratterizzata da media pendenza sul versante esposto a Sud, sopra la strada per Fontanelle**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio con amplissima visibilità da e verso il Verbano, la bassa Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, parzialmente limitata dalle micro-variazioni geo-morfologiche ed abitative ed arboree locali.**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO QUA 2 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE "**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento di area edificata con lotto marginale e formazione di un parcheggio lungo la strada per il Monte Zucchero; data la esposizione paesaggistica e la pendenza, occorre controllare attentamente le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree scoperte**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	600
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	1 *
H altezza della costruzione	max m	6 *
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5.

\* si consente una altezza di m 6 limitando il n° di piani a 1, nell'ipotesi di formare un piano seminterrato da destinare ad autorimesse o pilotis, data la pendenza del sito

L'attuazione dell'area dovrà avvenire mediante una progettazione unitaria che contenga anche gli elementi di compensazione relativi al faggeto esistente.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)****DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE****ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:**

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

## **Segue ART. 15.6- AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue REPARTO RFC 6**

**MODALITA' PEREQUATIVE:** viene posta a carico dell'intervento, tramite Permesso di Costruire Convenzionato, la realizzazione di un parcheggio sul mapp. 312 conferendo all'attuale proprietà dello stesso i conseguenti diritti volumetrici in godimento nell'ambito del mapp. 14; in caso di mancato accordo tra le proprietà interessate l'Amministrazione Comunale può intervenire mediante Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.1 nuova costruzione
- 7.2 costruzioni accessorie
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano
- 7.5 cabine tecnologiche

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

**TIPOLOGIA:** villetta singola oppure abbinata

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35%. (45% solo per piode)

**MATERIALI:** copertura in piode, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

**SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI :** progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche: individuazione quota piezometrica di eventuale falda acquifera; opere di riduzione del rischio: allontanamento acque sotterranee

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

**11.3.b.1 CLASSE II/A:** intero reparto



## **ART 15.7 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE  
REPARTO RFC 7**

**TOPONOMASTICA : QUAGGIONE**

**ELENCO MAPPALI: 87**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** area ineditata, attualmente a prato alberato, interclusa tra le aree edificate dei reparti AFK 13 e RFK 4 ed il complesso Rifugio-Ristorante-Albergo di cui all' Art. 25., articolata ad "L" in due porzioni, l'una sul crinale presso la strada principale a monte del piazzale "donne partigiane" e l'altra sul declivio a Nord-Est verso la bassa Valle Strona.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affacci con ampia visibilità sul lato Nord-Est da e verso la bassa Valstrona ed il Mottarone; sul fronte Sud-Ovest, verso la conca del Quaggione, la vista è limitata dal culmine del crinale che corre oltre la strada.

**PROFILO GEOLOGICO:** classe II/a – vedi INTERVENTO QUA4 nell'apposita "SCHEDE MONOGRAFICA".

**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento di aree edificate su lotto intercluso e formazione di un parcheggio in ampliamento del piazzale "donne partigiane", con allargamento stradale e completamento delle connessioni pedonali; data la esposizione paesaggistica e la pendenza di parte dell'area, occorre controllare attentamente le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree scoperte.

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	300
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	1 *
H altezza della costruzione	max m	4,50
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-7

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

**DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE**

**ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:**

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

## **Segue ART. 15.7- AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue REPARTO RFC 7**

**MODALITA' PEREQUATIVE:** viene posta a carico dell'intervento, tramite Permesso di Costruire Convenzionato, la realizzazione di un parcheggio come indicato in azzonamento, comprendendo tra le opere a carico dell'intervento:

- lo spianamento con muri di sostegno e parapetti ove necessario
- sottofondo drenante e pavimentazione in autobloccanti, con sistema di raccolta e smaltimento acque piovane
- marciapiede di collegamento con il reparto AFK 13 ed allargamento della strada al calibro di 3,25 m dalla mezzaria (vedi Art.28)

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.3 nuova costruzione
- 7.4 costruzioni accessorie
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano
- 7.5 cabine tecnologiche

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

**TIPOLOGIA:** villetta singola

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35%. (45% solo per piode)

**MATERIALI:** copertura in piode, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tintecciato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

**SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI :** progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini come specificato nella "SCHEDE MONOGRAFICA QUA 4"

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

**11.3.b.1 CLASSE II/a:** intero reparto



## **Titolo IV – NORME RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

### **ART 16 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

INDICE DELL'ARTICOLO

- ART. 16.1 - SUE 1 = VIA CASACCIA – VIA OMEGNA
- ART. 16.2 - SUE 2 = VIA CASACCIA – VIA PIANELLO
- ART. 16.3 –EX SUE 5 = VIA CARSONE

**ART 16.1 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI****LOCALITA': CAPOLUOGO  
SUE 1****TOPONOMASTICA :** VIA CASACCIA, VIA OMEGNA**ELENCO MAPPALI:** 19, 20, 75 parte, 100, 169, 171, 188, 189,198, 209, 211, 212, 217, 247, 331 parte**DESCRIZIONE SINTETICA:** area parzialmente edificata, ai margini verso sud dell'abitato del Capoluogo, con modesta pendenza sul versante esposto a Ovest tra via Omegna e via Casaccia, caratterizzata dalla permanenza di coltivazione a vigneto e dalla presenza di fabbricati artigianali dissonanti ed in parte dimessi.**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona, il versante destro della Valle e il soprastante pendio che comprende il SUE 2**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO GER 2 nell'elaborato G13 “ SCHEDE MONOGRAFICHE “**FINALITA' URBANISTICHE:**

- tramite lo Strumento Urbanistico Esecutivo si intende riqualificare l'area con possibile sostituzione o miglioramento dei contenitori artigianali ed inserimento di limitate nuove costruzioni, nonché con la sistemazione a verde pubblico del margine verso il Cimitero
- di concerto con l'intervento RFC 2 e con il SUE 2 occorre definire la sistemazione della via Casaccia ed i possibili parcheggi, anche interrati, da raccordare funzionalmente con il parcheggio pubblico ex Cimitero, consentendone altresì il raccordo almeno ciclo-pedonale con via Casaccia e con l'area destinata alle nuove scuole e alla palestra

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	700 + esistente*
Rc rapporto di copertura	max %	20%
Sp superficie permeabile	min %	70%
Np numero piani	max n°	2
H altezza della costruzione	max m	6
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5; Ds = 6 da via Omegna

\*NOTA: in caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo B o di Ristrutturazione Urbanistica il Volume dei contenitori artigianali preesistenti può essere incrementato del 20%

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE  
ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE, COMUNQUE NEI SEGUENTI LIMITI, OLTRE L'ESISTENTE:  
- 20% DEL VOLUME COMPLESSIVO DEL S.U.E.  
- MAX 200 M2 DI Sul PER UNITA' IMMOBILIARE:

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera  
PA Produttiva artigianale compatibile  
CA Commerciale: vicinato e simili  
CD Commerciale: bar-ristoranti  
DI Direzionale  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

**MODALITA' PEREQUATIVE:** il volume edificabile assegnato, inclusa la auspicabile sostituzione dei contenitori artigianali, si intende ripartito equamente sull'intera area, compresa la fascia da destinare a verde pubblico, anche se la sua utilizzazione è concentrata nella superficie fondiaria

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

mo - Manutenzione Ordinaria  
ms - Manutenzione Straordinaria  
reA e reB - Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B: solo con progetto di riqualificazione complessiva e mitigazione dell'impatto visivo  
dem - Demolizione  
ru - Ristrutturazione urbanistica: solo tramite SUE  
mdu - Mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di cui sopra), solo tramite SUE

Dopo la realizzazione del SUE saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui al precedente comma "PARAMETRI" in applicazione dell'art. 4

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 nuova costruzione (solo tramite SUE)  
7.2 costruzioni accessorie (solo tramite SUE)  
7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano, con divieto di nuove linee telefoniche ed elettriche aeree  
7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

III,B Secondo '900 dissonanti per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

TIPOLOGIA: villette isolate oppure a schiera

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20 % max 35% (45% solo per piode); sviluppo lineare massimo dei corpi: m. 16; sviluppo massimo delle fronti: m. 10;

MATERIALI: copertura in piode, marsigliesi oppure cementogola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tingeggiato bianco/grigio/giallo, oppure in laterizio; il SUE può modificare i materiali, se omogenei per l'intera area

SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI: progetto organico unitario

RELAZIONE ANALITICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE: obbligatoria ai sensi dell'art. 9.6 e con riferimento alla scheda VAS 2.6



**Segue ART 16.1 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue SUE 1**

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali e sotterranee

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

escluso insediamento artigianale presso Cimitero

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

**ART 16.2 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI****LOCALITA': CAPOLUOGO  
SUE 2****TOPONOMASTICA : VIA CASACCIA, VIA PIANELLO, VIA S.MARIA, PIAZZA DE AMBROSI****ELENCO MAPPALI:** 190, 191, 192, 193, 194, 213, 214 parte, 215 parte, 216 parte, 238, 301, 302 parte, 332, 333, 334**DESCRIZIONE SINTETICA:** area ineditata ai margini verso sud dell'abitato del capoluogo, caratterizzata da media pendenza sul versante esposto a Ovest tra via Pianello (Villa Irma) e via Casaccia, in parte coltivata ad orti ed in parte a prato**PROFILO PAESAGGISTICO:** buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona, il versante destro della Valle, parte dell'abitato del capoluogo con le pendici collinari a nord nonché la chiesa di S. Maria ed il declivio sottostante (zona Serta, tornanti di via per Omegna)**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO GER 3 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE"**FINALITA' URBANISTICHE:**

- per la sua conformazione e collocazione è destinata ad essere la principale area ove contenere il fabbisogno di nuovi insediamenti residenziali e di edifici pubblici (nuovo edificio scolastico e palestra comunale, e connesso parcheggio);
- data la esposizione e la pendenza, occorre controllare attentamente ed unitariamente, anche in fase di progettazione del SUE, le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione degli spazi scoperti, a partire dalla fascia lungo via Casaccia, da tutelare sotto il profilo paesaggistico
- estensione delle urbanizzazioni a servizio dei nuovi insediamenti nonché, per le strade anche per il collegamento con la località Pianello (area da attrezzare, art. 25) e con il Cimitero, ma solo come percorsi tagliafuoco e ciclopedonali

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	
		INTERVENTI PRIVATI	INTERVENTI PUBBLICI
V Volume	max m <sup>3</sup>	1600	-----
Rc rapporto di copertura	max %	30%	50%
Sp superficie permeabile	min %	50%	30%
Np numero piani	max n°	2 *	2 *
H altezza della costruzione	max m	9 *	9 *
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5	10-5-5

\* si consente una altezza di m 9 limitando il n° di piani a 2, nell'ipotesi di formare un piano seminterrato da destinare ad autorimesse o pilotis



## **Segue ART 16.2 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue SUE 2**

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE, COMUNQUE NEI SEGUENTI LIMITI:

- 20% DEL VOLUME COMPLESSIVO DEL S.U.E.
- MAX 200 M2 DI Sul PER UNITA' IMMOBILIARE

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

PA Produttiva artigianale compatibile

CA Commerciale: vicinato e simili

CD Commerciale: bar-ristoranti

DI Direzionale

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**MODALITA' PEREQUATIVE:** il volume edificabile assegnato si intende ripartito equamente sull'intera aree (inclusa l'area individuata per attrezzature scolastiche e sportive e la fascia con tutela paesaggistica, lungo via Casaccia), anche se la sua utilizzazione è concentrata nella superficie fondiaria

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Per il fabbricato accessorio alla Villa Irma, (fab. 8, reparto AFK5), classificato III D, è ammessa la sola manutenzione ordinaria, nella prospettiva della Demolizione e successiva sostituzione all'interno del SUE oppure all'interno degli adiacenti lotti AFK5 oppure RFC3.

Dopo la realizzazione del SUE saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui al precedente comma "PARAMETRI" in applicazione dell'art. 4

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 nuova costruzione (solo tramite SUE)

7.2 costruzioni accessorie (solo tramite SUE)

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano, con divieto di nuove linee telefoniche ed elettriche aeree

7.5 cabine tecnologiche

## **Segue ART 16.2 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue SUE 2**

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

- PER GLI INTERVENTI PRIVATI:

TIPOLOGIA: villette isolate oppure a schiera

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20 % max 35% (45% solo per piode); sviluppo lineare massimo dei corpi: m. 16; sviluppo massimo delle fronti: m. 10;

MATERIALI: copertura in piode, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo, oppure in laterizio; il SUE può modificare i materiali, se omogenei per l'intera area

SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI: progetto organico unitario

RELAZIONE ANALITICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE: obbligatoria ai sensi dell'art. 9.6 e con riferimento alla scheda VAS 2.6

- PER GLI INTERVENTI PUBBLICI: configurazione organica dei corpi edilizi da destinare a scuola e palestra, con applicazione in linea di massima dei criteri sopra indicati senza escludere motivate deroghe, ma sempre nell'ambito di una concezione unitaria per l'intero SUE, con particolare attenzione agli elementi dell'arredo urbano per i quali si richiamano gli art. 7.4 e 28

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** (per il solo perimetro individuato come INTERVENTO GER 3) indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche (carotaggi continui, sismica e pozzetti geognostici); opere di riduzione del rischio: allontanamento acque superficiali e sotterranee

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11.3)**

#### **11.3.a -Vincolo idrogeologico :**

gran parte, a Sud

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto

#### **11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/3) le aree di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 21



**ART 16.3 - EX SUE 5**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**

**TOPONOMASTICA : VIA CARSONE, VIA LOREGLIA**

**ELENCO MAPPALI : 64 parte, 67 parte**

**L'area definita SUE 5 è da intendersi inedificabile e da mantenersi a destinazione agricola in quanto in Classe IIIA di pericolosità geologica. La volumetria di 600 m3 viene conservata come capacità insediativa residenziale (300 m3 già impegnati con la Variante Parziale n° 1 nel reparto RFC 7 - art. 15.7 delle presenti N.T.A.) e potrà essere trasferita su altra area idonea dal punto di vista geologico mediante specifica Variante di Piano.**



## **ART 17 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

### INDICE DELL'ARTICOLO

- ART. 17.1 - SUE 3 = PIAZZA S. MARIA
- ART. 17.2 – EX SUE 4 = VIA DEGLI ORTI
- ART. 17.3 – SUE 6 = VIA DE AMBROSI

**ART 17.1 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA****LOCALITA': CAPOLUOGO  
SUE 3****TOPONOMASTICA : VIA S.MARIA, VIA DEGLI ORTI, PIAZZA DE AMBROSI, PIAZZA CANE****ELENCO MAPPALI:** 143, 144 parte, 208 parte, 209 parte, 233 parte, 426

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Area, in prevalenza pubblica (piazza Cane, De Ambrosi e via degli Orti), posta all'ingresso del centro storico provenendo da Omegna sulle due sponde dell'alveo tombinato del rio Migliarea, parzialmente edificata con autorimesse private e manufatti di uso pubblico (locali Pro-Loco, porticato ex lavatoio, giochi) collocati senza alcun disegno compositivo; anche la pregevole presenza della antica chiesa di S.Maria, già compressa a Sud-Est dalla massicciata stradale sopraelevata di via Omegna, non risulta valorizzata dall'attuale assetto

L'area è determinata:

- a Sud-Est dal rilevato dell'ex-cimitero e muri di sostegno dell'edificio bar e di via Casaccia,
- a Nord-Est dalla cinta muraria del reparto AFK1 che si affaccia su piazza De Ambrosi,
- a Nord-Ovest dai giardini della coppia di ville del reparto RFK 1 e del villino (fab. 10) del reparto AFK2 mentre più indefinito appare il margine Nord verso i cortili sul retro del reparto AFK 2;
- a Sud-Ovest l'area, attraversata da via degli Orti, si affaccia verso l'alveo scoperto della Migliarea e il fondo valle

**PROFILO PAESAGGISTICO:**

Oltre che dai suoi immediati margini, l'area risulta pienamente visibile da alcuni punti di via Casaccia e di via Pianello, nonché come improvvisa apertura all'ingresso da Omegna

**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A, III/A e III/B3 – vedi INTERVENTO GER 4 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE"

**FINALITA' URBANISTICHE:** riqualificazione dell'area di ingresso al Capoluogo:

- sia sotto il profilo funzionale (attrezzature pubbliche esistenti e nuovi possibili interventi privati, con residenza e terziario)
- sia sotto il profilo dell'immagine con adeguata valorizzazione della Chiesa di S. Maria e degli attuali margini di piazza De Ambrosi e di piazza Cane, ed in particolare del Lavatoio e del Monumento a A.Cane (connesso al monumentaleiglio);

parziale soddisfazione del bisogno pregresso di parcheggi pubblici e privati, mediante la formazione di un'autorimessa interrata, nei limiti di compatibilità con l'alveo tombinato del rio Migliarea;

l'organizzazione dei percorsi carrabili dovrà comunque soddisfare l'attuale funzione di via degli Orti, sia che venga realizzata in tutto in parte la "nuova via Loreglia", sia che tale opera risulti differita



## Segue ART 17.1 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue SUE 3**

### PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume **	max m3	900, di cui 600 residenza e 300 altre destinazioni ammesse*
Sc superficie coperta**	max m2	200*
Sp superficie permeabile	min %	30%
Np numero piani	max n°	2
H altezza della costruzione	max m	6,5
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

#### NOTE:

\* è ammesso in alternativa l'utilizzo dell'intero volume per la destinazione TA Alberghiera; l'eventuale realizzazione di volumi ad uso pubblico (SP) fuori terra è da considerare aggiuntivo alla suddette quantità, nei limiti della sagoma indicata (H e Sc)

\*\* con riferimento agli artt. 4.16 e 7.2.2.c1 delle presenti NTA, non si calcolano come V e Sc le autorimesse interrato pertinenziali – nella misura obbligatoria – relative sia ai fabbricati in progetto nell'area sia a fabbricati esistenti nel Capoluogo (a partire dalla sostituzione delle autorimesse fuori-terra esistenti nell'area), a condizione che siano contestualmente realizzate equivalenti superfici di parcheggi interrati ad uso pubblico, il tutto anche in diritto di sottosuolo sotto gli spazi pubblici, attuali e di progetto

### DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)

DESTINAZIONE PREVALENTE : PUBBLICA PU

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE (NEI LIMITI VOLUMETRICI DI CUI SOPRA):

RE Residenziale  
TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera  
PA Produttiva artigianale compatibile  
CA Commerciale: vicinato e simili  
CD Commerciale: bar-ristoranti  
DI Direzionale  
SP Sociale/Privata

**MODALITA' PEREQUATIVE:** il volume edificabile assegnato, nonché la facoltà di realizzare autorimesse interrato, si intendono ripartiti equamente sull'intera area, anche se la utilizzazione è concentrata nella superficie fondiaria, quale risultante anche da eventuali permuta o cessioni di terreni comunali, nonché da una adeguata valutazione e risoluzione delle esigenze pubbliche connesse alle funzioni dei locali seminterrati (Pro Loco)

**Segue ART 17.1 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA****LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue SUE 3****INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

- PER IL MONUMENTO A. CANE: restauro, senza escludere una eventuale ricollocazione
- PER L'EX LAVATOIO PUBBLICO:

in assenza del SUE sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo; nell'ambito del SUE è possibile la ricollocazione in luogo adeguato, con attribuzione di funzioni effettive e simboliche adeguate (es. fontana)

- PER I LOCALI PUBBLICI SEMINTERRATI (Pro Loco):

in assenza del SUE sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo; nell'ambito del SUE è possibile la ricollocazione a piano interrato per le funzioni di deposito, ricovero automezzi e tecnologiche, mentre per altre funzioni pubbliche sono possibili diverse soluzioni, purché organicamente connesse ai nuovi volumi in progetto

- PER GLI ALTRI FABBRICATI (autorimesse e cabina Enel):

mo - Manutenzione Ordinaria

dem - Demolizione

ru - Ristrutturazione urbanistica: solo tramite SUE con traslazione al piano interrato

Dopo la realizzazione del SUE saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui al precedente comma "PARAMETRI" in applicazione dell'art. 4

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.7 nuova costruzione (solo tramite SUE)

7.8 costruzioni accessorie (solo tramite SUE)

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano, con divieto di nuove linee telefoniche ed elettriche aeree

7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

III,B Secondo '900 dissonanti per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari

**ALTRE CATEGORIE:**

I,E Primo '900 coerenti: Lavatoio

I,F Manufatti storici e caratteristici: Monumento A.Cane

II,G Pertinenze recenti corrette o comunque compatibili: Pro Loco

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

TIPOLOGIA: palazzine a schiera con porticati e terrazzi, anche per lasciare adeguata visibilità ai fabbricati retrostanti ed in particolare al fabbricato 10 del reparto AFK2

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20 % max 35% (solo per pioda 45%); sviluppo lineare massimo dei corpi m. 16; sviluppo massimo delle fronti: m. 10

MATERIALI: copertura in pioda, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tingeggiato bianco/grigio/giallo, oppure in laterizio; il SUE può modificare i materiali, se omogenei per l'intera area

SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI: progetto organico unitario

RELAZIONE ANALITICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE: Obbligatoria ai sensi dell'art. 9.6 e con riferimento alla scheda VAS 2.5



**Segue ART 17.1 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue SUE 3**

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A, CLASSE III/A lungo alveo Migliarea, CLASSE III/B3 per Lavatoio, cabina Enel e fabbricati accessori ad essa adiacenti



**ART 17.2 - EX SUE 4**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**

**TOPONOMASTICA : VIA DEGLI ORTI, VIA MULINO, VIA CARSONE, VIA LOREGLIA**

**ELENCO MAPPALI:** 64 parte, 67 parte, 68 parte, 69 parte, 95 parte, 96 parte, 97 parte, 98, 131 parte, 132, 200, 436, 476

**L'area definita SUE 4 è da intendersi in edificabile e da mantenersi a destinazione agricola in quanto in Classe IIIA di pericolosità geologica, tranne la piccola porzione su cui insiste un fabbricato destinato ad autorimessa, classificata CLASSE III B2.**

**ART 17.3 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA****LOCALITA': CAPOLUOGO  
SUE 6****TOPONOMASTICA : VIA S.LUCIA****ELENCO MAPPALI:** 254, 255, 271 parte, 273 parte**DESCRIZIONE SINTETICA:** ristretta fascia al margine di monte verso Nord-Est dell'abitato del Capoluogo, caratterizzata da pendenza media e con presenza di autorimesse precarie e dissonanti (nonché da vincolo di uso pubblico decaduto)**PROFILO PAESAGGISTICO:** visibilità limitata ai reparti abitati antistanti (AFC 1 – AFK 4) e alle pendici collinari soprastanti a Nord**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE III/A – vedi INTERVENTO GER 8 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE"**FINALITA' URBANISTICHE:** riorganizzare l'area e consolidare il versante soddisfacendo parte del fabbisogno pregresso di autorimesse private per il Capoluogo; allargare via S.Lucia con spazi di manovra percorribile anche pedonalmente**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume *	max m <sup>3</sup>	zero
Sc superficie coperta*	max m <sup>2</sup>	zero
Sp superficie permeabile	min %	10%
Np numero piani	max n°	1, seminterrato
H altezza della costruzione	max m	3
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, 3

\* NOTA:con riferimento agli artt. 4.16 e 7.2 .2 .c1 delle presenti NTA, non si calcolano come V e SC le autorimesse interrato pertinenziali – nella misura obbligatoria – relative a fabbricati esistenti nel Capoluogo (a partire dalla sostituzione delle autorimesse fuori-terra esistente nell'area), a condizione che sia contestualmente consolidato il versante collinare soprastante

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)****DESTINAZIONE PREVALENTE**

SP Sociale/Privata: Autorimesse Pertinenziali

**ALTRE DESTINAZIONI**

Pu Pubblica: aree stradali antistanti

## **Segue ART 17.3 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**LOCALITA': CAPOLUOGO**  
**Segue SUE 6**

**MODALITA' PEREQUATIVE:** la facoltà di realizzare autorimesse semi-interrate si intende ripartita equamente sull'intera area; parimenti gli oneri per il consolidamento del versante e la cessione e formazione dell'allargamento stradale antistante sono da ripartire tra tutte le superfici catastali incluse nel perimetro

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

mo - Manutenzione Ordinaria

dem – Demolizione

ru – Ristrutturazione urbanistica: solo tramite SUE con sostituzione con i nuovi corpi semi-interrati

Dopo la realizzazione del SUE saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui al precedente comma "PARAMETRI" in applicazione dell'art. 4

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie (solo tramite SUE)

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano, con divieto di nuove linee telefoniche ed elettriche aeree

7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

III,B Secondo '900 dissonanti per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

**TIPOLOGIA E MORFOLOGIA:** autorimesse a schiera, con soprastanti vasche di terra integrate con la vegetazione del versante collinare, previa formazione di adeguate strutture di sostegno del pendio

**MATERIALI:** paramenti in pietra tradizionale; pavimentazioni aree di manovra in pietra o in autobloccanti; portoni in legno o in metallo verniciato in colore scuro; il SUE può modificare i materiali ed il sistema di raccordo con il pendio boscato, se omogenei per l'intera area

**RELAZIONE ANALITICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE:** obbligatoria ai sensi dell'art. 9.6 e con riferimento alla scheda VAS 2.5

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** Indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque sotterranee e superficiali.

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/A: intero reparto

#### **11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:**

- estremo a monte: rio Migliarea nella parte non tombinata

#### **11.3.e - Vincolo paesaggistico**

e/3: boschi: in parte, verso monte



## **ART 18 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA ED AGRITURISTICA**

### INDICE DELL'ARTICOLO

ART. 18.1 - SUE 7 = QUAGGIONE AGRITURISMO

ART. 18.2 - SUE 8 = QUAGGIONE CASE PER VACANZE

**ART 18.1 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA ED AGRITURISTICA****LOCALITA': QUAGGIONE  
SUE 7****TOPONOMASTICA : QUAGGIONE****ELENCO MAPPALI : 55 parte**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** pascoli declinanti a valle della strada di mezzacosta verso Fontanelle, caratterizzati verso Est dalla conca valliva sottostante alla Chiesetta del Quaggione ed all'area attrezzata per picnic (art. 26)

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio da e verso l'alta Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché altre parti dell'Alpe Quaggione

**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO QUA1 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE"

**FINALITA' URBANISTICHE:**

- acquisire definitivamente all'uso sociale la valletta di arrivo all'Alpe come spazio aperto per la sosta e la ricreazione dei turisti, ad integrazione dell'area attrezzata picnic e del crinale della Chiesetta;
- stabilizzare la presenza umana nei pascoli del Quaggione mediante la sinergia delle attività agro-pastorali con nuove attività agri-turistiche;
- conservare gli equilibri paesaggistici tra prato e bosco, assorbendo adeguatamente la presenza di un nuovo insediamento, opportunamente orientato sotto il profilo tipologico e morfologico;
- sostenere economicamente il recupero organico del nucleo storico di Quaggione centro (reparto AFK 15), includendolo in tale processo, fondato sul presupposto dell'attuale assetto proprietario, che presenta la rara caratteristica dell'unitarietà

**ARTICOLAZIONE PLANIMETRICA:** l'edificazione ammessa dovrà essere articolata in 2 nuclei separati, l'uno per residenza rurale e agrituristica, più a monte, ed il secondo per attrezzature rurali (incluse possibili stalle), più a valle, a distanza idonea soprattutto riguardo ad eventuali concimaie; il SUE include le restanti aree di proprietà inedificabili, a destinazione "verde privato di uso pubblico" e "aree di tutela paesaggistica" (da governare a pascolo), nonché il nucleo rurale storico AFK 15, da recuperare (vedi art.15.1)



## Segue ART 18.1 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA ED AGRITURISTICA

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue SUE 7**

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

Gli indici e i parametri devono rispettare le indicazioni e prescrizioni dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del successivo Art. 19 delle presenti norme

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m <sup>3</sup>	4200 di cui 1500 per residenza agricola e agri-turistica (nucleo 1) e 2700 per attrezzature rurali (nucleo 2)
Sc superficie coperta	max m <sup>2</sup>	1500, di cui 400 per residenza agricola e agri-turistica nucleo 1) e 1100 per attrezzature rurali (nucleo 2)
Sp superficie permeabile	min	tutta la Superficie fondiaria tranne il doppio della Sc
Np numero piani	max	n° 2
H altezza della costruzione	max	m 7,5
D/Dc/Ds distanze	min	m Codice Civile- 5 - 3

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE :

AA Residenza rurale	nel nucleo 1
AC Agri-turistica	nel nucleo 1
AB Attrezzature agricole	nel nucleo 2

è esclusa l'agricoltura intensiva  
e comunque nel rispetto delle leggi regionali vigenti in materia

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE, NEL LIMITE COMPLESSIVO DEL 20% DEL VOLUME:

Sono ammesse le destinazioni consentite dalle leggi di settore vigenti in materia.

### **MODALITA' PEREQUATIVE:**

- assunzione dell'onere convenzionale di conservazione a pascolo per tutti i terreni da lasciare ineditati, con vincolo di uso sociale per la "valletta" (apertura al pubblico, con suddivisione tra spazi per parcheggio e spazi per la sosta e fruizione pedonale, con idoneo programma di manutenzione);
- obbligo di contestuale recupero del nucleo storico AFK 15 il cui progetto dovrà essere redatto in modo unitario all'interno del SUE 7

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del SUE saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui al precedente comma "PARAMETRI" in applicazione dell'art. 4

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.1 nuova costruzione (solo tramite SUE)
- 7.2 costruzioni accessorie (solo tramite SUE)
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano
- 7.5 cabine tecnologiche

## **Segue ART 18.1 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA ED AGRITURISTICA**

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue SUE 7**

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

#### **TIPOLOGIA:**

##### **- PER LE RESIDENZE TURISTICHE:**

aggregazione di corpi a "baita", come definita dall'art.9.2.1, e cioè fabbricati in linea a manica semplice di larghezza pari ad un vano (4-6 mt.), in prevalenza con altezza limitata ad un piano su una parte della lunghezza, questa pari a 6-8 mt. (due vani)

##### **- PER IL NUCLEO RURALE:**

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35% (solo per piode 45%); i corpi di fabbrica possono avere articolazioni ortogonali con parti accessorie anche con copertura a terrazzo

**MATERIALI:** copertura in piode, lamiera grecata scura oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo

**SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI:** progetto organico unitario

**RELAZIONE ANALITICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE:** obbligatoria ai sensi dell'art. 9.6 e con riferimento alla scheda VAS 1.5

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** Indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche (pozzetti geognostici); opere di riduzione del rischio: allontanamento delle acque sotterranee e superficiali.

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intera area

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A

#### **11.3.d Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili**

d/2) Zona di Rispetto: angolo estremo Sud-Ovest

#### **11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/3) aree di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 21: parte del SUE

**ART 18.2 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA ED AGRITURISTICA****LOCALITA': QUAGGIONE EST  
SUE 8****TOPONOMASTICA : QUAGGIONE****ELENCO MAPPALI :** F. 6 mapp. 148 parte – 112 parte e 146 parte, tutti di proprietà Comune di Germano**DESCRIZIONE SINTETICA:** rimboschimento spontaneo di pascolo (ad uso civico) declinante lungo il crinale a valle dell'insediamento turistico di Quaggione Est (Piazzale Donne Partigiane), delimitato a Sud-Ovest dalla strada Consortile e percorso longitudinalmente dall'antica mulattiera di mezzacosta, a scendere fino alla intersezione tra i due tracciati viari

Area già servita da viabilità ed acquedotto; allacciabile alla rete fognaria in parte con collettore a caduta ed in parte con impianto di sollevamento, allacciata alla rete ENEL e illuminazione pubblica

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio da e verso la Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché altre parti dell'Alpe Quaggione**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO QUA 3 nell'elaborato "SCHEDE MONOGRAFICHE"**FINALITA' URBANISTICHE:**

- valorizzazione del patrimonio comunale attraverso la realizzazione di un villaggio turistico con strutture leggere e rimovibili, opportunamente orientato sotto il profilo tipologico e morfologico compatibile con l'assetto forestale rado acquisito da tale area ( pascolo abbandonato);
- differenziazione dell'offerta turistica con incentivazione verso le presenze con durata medio-breve;
- integrazione delle offerte per il tempo libero con introduzione di attrezzature peculiari, opportunamente inserite nell'ambiente (vedi art. 26D);
- attuazione articolata per fasi per la verifica della effettiva rispondenza alla domanda e della concreta compatibilità ambientale: l'estensione minima di ciascun SUE è pari ad 1/3 della capacità insediativa massima, ma con Progetto di Massima esteso all'intera area;
- connessione tra la convenzione urbanistica e la concessione per l'uso temporaneo dell'area con opportune garanzie sia per l'attuazione completa di ciascuna fase sia per il corretto ripristino finale.

**Segue ART 18.2 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA ED AGRITURISTICA****LOCALITA': QUAGGIONE EST**  
**Segue SUE 8****PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	2520
Sc superficie coperta	max m2	1155
Sp superficie permeabile	min tutta la Superficie fondiaria	tranne il doppio della Sc
Np numero piani	max n°	1
H altezza della costruzione	max m	3,5
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile- 5 - 3

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE :

TB Case per Vacanze

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE, NEL LIMITE COMPLESSIVO DEL 20% DEL VOLUME (tale percentuale deve essere rispettata sull'intera area, ma non obbligatoriamente nelle singole fasi):

R Residenziale di cui alloggio di custodia, max 40 m2 Sul

CD\* Commerciale: bar-ristoranti

DI \* Direzionale ufficio gestionale max 40 m2 Sul

SP Sociale/Privata

\* NOTA: questi volumi possono essere traslati ed integrati nella attigua area a standard da attrezzare

**MODALITA' PEREQUATIVE:**

- Manutenzione complessiva dell'area boscata;
- Formazione di strada di servizio interna al SUE, con funzioni di percorso pedonale pubblico e come carrabile alternativa per eventuali emergenze sulla strada Consortile;
- Pavimentazione, tracciamento e manutenzione del parcheggio esistente;
- Realizzazione e apertura al pubblico dell'area attrezzata (vedi Art. 26 D) con specifica Convenzione: tale obbligo si impone solo con la realizzazione dell'intero intervento; tuttavia le attrezzature ludico sportive sull'area standard (anch'essa già comunale) possono essere realizzate anche separatamente.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.3 nuova costruzione (solo tramite SUE);

7.4 costruzioni accessorie (solo tramite SUE): è possibile affiancare ai moduli residenziali singoli posti auto coperti, in porticati con copertura a falde; in alternativa è ammessa la realizzazione di autorimesse collettive interrate (vedi Art. 7.2.2.C.4);

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano;

7.5 cabine tecnologiche

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del SUE saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui al precedente comma "PARAMETRI" in applicazione dell'art. 4

## **Segue ART 18.2 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA ED AGRITURISTICA**

**LOCALITA': QUAGGIONE EST**  
**Segue SUE 8**

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

**TIPOLOGIA:** corpi isolati in linea a manica semplice con altezza limitata ad un piano, di larghezza max 4 m lunghezza, max 8 m;

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35% anche per porticati e parti accessorie;

**MATERIALI:** copertura in legno scuro, lamiera grecata scura oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in legno naturale trattato opaco o scuro, con parti minoritarie intonacate con tinte chiare; zoccoli e muri di sostegno in pietra tradizionale;

**SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI:** progetto organico unitario con attenzione al rispetto o sostituzione della piantumazione ed alla riduzione al minimo dell'impatto visivo dei movimenti di terra, da trattare avendo come esito raccordi dolci inerbiti e limitati muri di sostegno;

**RELAZIONE ANALITICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE:** obbligatoria ai sensi dell'art. 9.6 e con riferimento alla scheda VAS 2.8

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** Indagini specifiche finalizzate alla individuazione della quota piezometrica di eventuale falda acquifera e profondità substrato roccioso; opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali con apposito convogliamento ad adeguato ricettore; in fase esecutiva si raccomanda di limitare gli scavi e gli sbancamenti

### **VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intera area.

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intero reparto



## **ART 18 bis – AREE DI NUOVO IMPIANTO AD USO ARTIGIANALE**

### **LOCALITA': SOPRA CENTRALE**

**TOPONOMASTICA :** PROVINCIALE DI FONDOVALLE

**ELENCO MAPPALI:** 127, 147 parte, 148, 149, 151

**DESCRIZIONE SINTETICA:** modesta area a bassa pendenza tra la Provinciale di Fondovalle e l'alveo del torrente Strona, geologicamente idonea per nuovi insediamenti, parzialmente gravata da uso civico

**PROFILO PAESAGGISTICO:** contiguità con la Strada Provinciale; limitata visibilità da e verso il versante destro della Valle, nonché verso Loreglia e cime soprastanti

**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO CENT 1 nell'elaborato G13 "SCHEDE MONOGRAFICHE "

**FINALITA' URBANISTICHE:** consentire, nell'unica area morfologicamente idonea lungo l'asta di Fondovalle, un nuovo insediamento produttivo, con ruolo anche intercomunale, qualora compatibile con il vincolo parziale di uso civico; realizzazione di una piccola area di parcheggio ad uso pubblico lungo l'asse stradale (che è carente di aree per sosta di emergenza ed inversione di marcia)

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
Sc superficie coperta	max m2	400
Sp superficie permeabile	min %	50
Np numero piani	max n°	2
H altezza della costruzione	max m	8
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5, da Strada Provinciale: 6

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PRODUTTIVA PB

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

PA Artigianale  
CB Commercio ingrosso  
R Residenziale  
SP Sociale/Privata  
PU Pubblica

alloggio di custodia, max 120 mq Sul

**Segue ART. 18bis - AREE DI NUOVO IMPIANTO AD USO ARTIGIANALE****segue LOCALITA': SOPRACENTRALE  
FONDOVALLE**

**MODALITA' PEREQUATIVE:** permesso di costruire convenzionato, con facoltà di proporre agli Enti interessati una parziale traslazione della strada verso la Centrale e con obbligo di dotarsi di idoneo approvvigionamento idrico ed impianto di fognatura e depurazione autonomo, nonché di realizzare l'area a parcheggio ad uso pubblico di superficie 200 m<sup>2</sup> e comunque non inferiore alla quantità stabilita dall' Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. calcolata sulla St

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Per i fabbricati precari esistenti, classificati III D, è ammessa la sola manutenzione ordinaria, nella prospettiva della Demolizione e successiva sostituzione all'interno del nuovo intervento unitario. Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.1 nuova costruzione (solo tramite Sue)
- 7.2 costruzioni accessorie (solo tramite Sue)
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano, con divieto di nuove linee telefoniche ed elettriche aeree
- 7.5 cabine tecnologiche

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

TIPOLOGIA: capannoni a pianta rettangolare

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20% max 35%,

MATERIALI: copertura in marsigliesi; paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI : progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale avendo cura di realizzare barriere piantumate lungo il perimetro dell'area che assolvano la funzione di mitigazione ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** opere di riduzione del rischio: regimazione delle acque superficiali

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico :** intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

**11.3.b.1 CLASSE II/A:** intero reparto

**11.3.e - Vincolo paesaggistico**

e/1 - fascia laterale torrente Strona: intero reparto

e/2 - usi civici: mapp. 148, 149

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto**

## **Titolo V - NORME RELATIVE ALLE AREE AGRO-SILVO-PASTORIALI E DI TUTELA PAESAGGISTICA**

### **ART. 19 - AREE AGRICOLE, PREVALENTEMENTE BOScate**

La pianificazione degli interventi di gestione dei boschi avverrà nel rispetto dei disposti di cui alla L.R. 10. 02. 2009, n°4

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Aree storicamente boscate, oppure rimboschite artificialmente negli anni 70 oppure ancora trasformate in bosco nel secondo '900 dalla condizione di coltivi o pascoli; comprendono pressoché l'intero territorio comunale circostante agli insediamenti umani fino alla quota altimetrica di metri 1100 sul livello del mare (Fondovalle: Crosa, Fonderia e Centrale; Carsone; Capoluogo e Serta; Monastero; Colla; Cardello; Strevi, Guancio e Rolaccio); includono fabbricati rustici isolati, in parte ridotti a ruderi, 4 abitazioni isolate ed alcuni manufatti particolari

**PROFILO PAESAGGISTICO:** salvo alcune porzioni prossime al crinale verso la basse Valle Strona (dorsale da Monastero a Cardello, attraverso Colla), l'affaccio principale è rivolto verso il versante destro della Valle (territorio di Quarna), con risvolti locali orientati verso monte o verso valle, secondo l'orografia specifica; buona visibilità passiva (verso le chiome della copertura arborea), e viceversa scarsa visibilità attiva a causa degli impedimenti costituiti dalle chiome stesse; con evoluzione stagionale per le vaste porzioni con essenze prevalenti caducifolia (le specie sempreverdi sono concentrate soprattutto nei rimboschimenti artificiali, evidenziati sulla tavola 2 a/2)

#### **FINALITA' URBANISTICHE:**

- manutenzione dei boschi e dei percorsi taglia-fuoco; riutilizzo degli insediamenti rurali semi-abbandonati all'interno delle aree di antica formazione (Carsone, Colla, Cardello, Strevi, Guancio) ed in connessione alle attività agrarie della comunità del Monastero, nonché alle attività agri-turistiche insediabili al Quaggione (ed altrove);
- concentrazione delle eventuali edificazioni a servizio di nuove aziende agricole poste nell'area di Colla Est (art. 19 bis), o nei reparti AFK 11 Ceresa e AFK 17 Carsone;
- conservazione dei manufatti isolati storici;
- recupero dei fabbricati sparsi e recupero oppure demolizione dei ruderi isolati

#### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

NB: i seguenti valori sono applicabili solo per nuove costruzioni da insediare nell'area di Colla Est (art. 19 bis) e nei reparti AFK 11 Ceresa e AFK 17 Carsone

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	NOTE
V volume per residenze rurali	max m3/m2	0,01	1,2
Sc superficie coperta	max %	10%	3
Sp superficie permeabile	min %	80%	3
H altezza della costruzione	max m	6	3
D/Dc/Ds distanze	min m	5-10-5	3

#### **NOTE:**

- 1 - Con limite massimo di 500 m3 per azienda
- 2 - Tale volume deve essere computato ai sensi dell'art. 25 LUR 56/77 e s.m.i., commi 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, nonché:
  - 18 (che consente la modifica dell'indice volumetrico in relazione alle colture effettivamente in atto od in progetto)
  - 17 e 19 (anche su aree non contigue, fino ad una distanza massima di 3 km, anche nei comuni contigui di Loreglia, Omegna, Casale Corte Cerro)
- 3 - Tali indici si applicano sull'insieme dei volumi residenziali AB e delle attrezzature ed attività AA ed AC, le quali sono assoggettate ai commi 4, 7, 8, 9, 20, dell'art. 25 della LUR 56/77 e s.m.i.

**Segue ART. 19 - AREE AGRICOLE, PREVALENTEMENTE BOScate****DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : AGRICOLA (AA, AB, AC) ; è comunque esclusa l'agricoltura intensiva

**ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE**

NOTE: SOLO OVE PRE-ESISTENTI  
(vedi tabella e tavola 3/c per n° fabbricati)

PA Produttivo

manufatto 16 (vasche idroelettriche dismesse); 4a-b-c, 5, 6 (abitazione custode e accessori Centrale); 7 (accessorio centrale ex-Cane)

R Residenziale

fabbricati 2, 24, 25, 38

SP Sociale/Privata

fabbricati 8, 9, 22, 23

PU Pubblica

fabbricati 1, 20, 21

Le destinazioni SP e PU sono ammesse anche per cambio d'uso di fabbricati esistenti e recupero di ruderi

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA PER LE AREE ART. 19 e 19 bis , 20 e 21 (ELAB. 5) -**

**- I FABBRICATI SONO NUMERATI SULLA TAVOLA 3/C IN SCALA 1:2000**

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono comunque ammessi su tutti i fabbricati dell'area

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, Ampliamento e Sopraelevazione non sono ammessi nell'area, anche perché quasi totalmente classificata geologicamente in classe III (pericolosità da media ad elevata)

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.2 costruzioni accessorie: solo per i nuovi insediamenti rurali

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NELL'AREA (ART. 8)****CATEGORIA PREVALENTE:**

II,B Ruderi

**ALTRE:**

I,A Antichi di pregio ben conservati: Fabb. 8, 9

I,C Antichi minori a forte caratterizzazione: Fabb.16, 20, 21, 22, 23

I,E Primo '900 coerenti: Fabb. 4a, 4b-c, 5, 6, 7

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fabb.10, 11, 12, 13, 15, 36, 37,

II,E Antichi di impianto, trasformati compatibili con l'ambiente: Fabb.1, 2

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab.39

III,B Secondo '900 dissonanti: Fabb. 3, 24, 25, 38

## **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI E MANUFATTI (ART.9)**

NOTA: i seguenti criteri sono applicabili solo per nuove costruzioni da insediare nell'area di Colla Est (art. 19 bis) e nei reparti AFK 11 Ceresa e AFK 17 Carsone

**TIPOLOGIA:** corpi rettangolari semplici o ad L

**MORFOLOGIA:** copertura a falde inclinate min 20% max 35% (45% solo per piode); è ammessa la copertura a terrazzo per parti accessorie; sviluppo lineare massimo dei corpi: m. 16; sviluppo massimo delle fronti: m. 10;

**MATERIALI:** copertura in piode, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo; laterizio

## **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11) (data l'estensione ed il carattere multiforme dell'area è necessario controllare dettagliatamente sulle tavole specifiche):**

### **11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

tranne presso Capoluogo

### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE III/A in prevalenza, CLASSE II/A restante area

### **11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:** parte dell'area

### **11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili:**

d/1) Zona di Tutela Assoluta: parte dell'area

d/2) Zona di Rispetto: parte dell'area

### **11.3.e - Vincolo paesaggistico:**

e1) fascia laterale al torrente Strona per una larghezza di 150 m.: parte dell'area

e2) terreni assoggettati ad Usi Civici : parte dell'area

e/3) boschi: quasi ovunque

### **11.3.f - Usi civici:** parte dell'area

### **11.3.g - Zona di rispetto dei depuratori:** parte dell'area

### **11.3.h - Zona di rispetto del Cimitero:** parte dell'area

### **11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:** parte dell'area

### **11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:** parte dell'area

### **11.3.m - Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali:** parte dell'area

Strade provinciali (m. 10,00)

### **11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico:**

n/2) di proprietà pubblica od ecclesiastica, qualora edificati da almeno 50 anni, come evidenziati nelle successive norme di reparto: Fabb. 1, 8, 9, 20, 21, 22, 23

n/3) classificati dal presente P.R.G.C.: Fabb. 8, 9

**ART. 19 bis - AREE AGRICOLE CON CONCENTRAZIONE DI EVENTUALI EDIFICAZIONI**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Area sita al margine del pascolo dell'Alpe Colla; include 2 ruderi ed è contigua ad area con edifici rurali in Comune di Omega

**PROFILO PAESAGGISTICO:** limitata visibilità remota, da e verso il Mottarone, e visibilità prossima verso il versante Est della conca di Colla

**FINALITA' URBANISTICHE:**

- concentrazione delle eventuali edificazioni a servizio di nuove aziende agricole operanti sulle aree boscate ed a pascolo dell'intero territorio comunale (e con possibili integrazioni con Omegna), rispetto al quale l'area risulta baricentrica in termini di percorrenze
- eventuale recupero dei ruderi isolati

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

NB: i seguenti valori sono applicabili anche concentrando in quest'area i diritti edificatori derivanti da altre aree utilizzate nel territorio comunale e nei comuni contigui di cui alla successiva NOTA 2

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	NOTE
V volume per residenze rurali	max m3/m2	0,01	1,2
Sc superficie coperta	max %	10%	3
Sp superficie permeabile	min %	80%	3
H altezza della costruzione	max m	6	3
D/Dc/Ds distanze	min m	5-10-5	3

**NOTE:**

1 - Con limite massimo di 500 m3 per azienda

2 - Tale volume deve essere computato ai sensi dell'art. 25 LUR 56/77 e s.m.i., commi 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, nonché:

- 18 (che consente la modifica dell'indice volumetrico in relazione alle colture effettivamente in atto od in progetto)

- 17 e 19 (anche su aree non contigue, fino ad una distanza massima di 3 km, anche nei comuni contigui di Loreglia, Omegna, Casale Corte Cerro)

3 - Tali indici si applicano sull'insieme dei volumi residenziali AB e delle attrezzature ed attività AA ed AC, le quali sono assoggettate ai commi 4, 7, 8, 9, 20, dell'art. 25 della LUR 56/77 e s.m.i.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : AGRICOLA (AA, AB, AC)

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

**VEDI TABELLA NORMATIVA PER LE AREE ART. 19 e 19 bis , 20 E 21 (ELAB. 5) -**

**- I FABBRICATI SONO NUMERATI SULLA TAVOLA 3/C IN SCALA 1:2000**

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.3 costruzioni accessorie: solo per i nuovi insediamenti rurali

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NELL'AREA (ART. 8)**

II,B Ruderi: Fabb. 27, 28



---

**Segue ART. 19bis - AREE AGRICOLE CON CONCENTRAZIONE DI EVENTUALI EDIFICAZIONI**

**VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intera area

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSI II/A, II/B e III/A

## **ART. 20 - AREE AGRICOLE, PREVALENTEMENTE A PASCOLO**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** aree prevalentemente a pascolo in località Colla - Quaggione - Ceresa - Fontanelle e sommità del Monte Zuccaro: contengono 2 abitazioni isolate e la cappella del M. Zuccaro

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affaccio con amplissima visibilità da e verso l'alta Valstrona, il Mottarone ed il Cusio, nonché sull'intera conca dell'alpe Quaggione, parzialmente limitata da fattori locali, ottima visibilità passiva ed attiva, tranne limitati fenomeni locali (alberature, micro-andamenti orografici); per l'area di Colla limitata visibilità remota, da e verso il Mottarone, e prossima verso il versante Est della stessa conca di Colla

**FINALITA' URBANISTICHE:** manutenzione dei pascoli in connessione con le attività agrarie residuali o ripristinabili negli insediamenti rurali semi-abbandonati all'interno delle aree di antica formazione (Guancio, Ceresa, Fontanelle, Quaggione), nonché alle attività agri-turistiche insediabili al Quaggione (ed altrove); concentrazione delle eventuali edificazioni a servizio di nuove aziende agricole nell'area di Colla (art. 19 bis) oppure presso i nuclei antichi di Ceresa (AFK 11) e Carsone (AFK 17)

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

NB: i seguenti valori sono applicabili solo per nuove costruzioni da insediare nel reparto di Ceresa (AFK 11) e Carsone (AFK 17) e nell'area di Colla Est (art. 19 bis)

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	NOTE
V volume per residenze rurali	max m3/m2	0,001	1,2
Sc superficie coperta	max %	10%	3
Sp superficie permeabile	min %	80%	3
H altezza della costruzione	max m	6	3
D/Dc/Ds distanze	min m	5-10-5	3

#### **NOTE:**

1 - Con limite massimo di 500 m3 per azienda

2 - Tale volume deve essere computato ai sensi dell'art. 25 LUR 56/77 e s.m.i., commi 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, nonché.

- 18 (che consente la modifica dell'indice volumetrico in relazione alle colture effettivamente in atto od in progetto)

- 17 e 19 (anche su aree non contigue, fino ad una distanza massima di 3 km, anche nei comuni contigui di Loreglia, Omegna, Casale Corte Cerro)

3 - Tali indici si applicano sull'insieme dei volumi residenziali AB e delle attrezzature ed attività AA ed AC, le quali sono assoggettate ai commi 4, 7, 8, 9, 20, dell'art. 25 della LUR 56/77 e s.m.i.

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : AGRICOLA (AA, AB, AC) ; è comunque esclusa l'agricoltura intensiva

#### **ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE**

**NOTE: SOLO OVE PRE-ESISTENTI**  
(vedi tabella e tavola 3/c per n° fabbricati)

R Residenziale

fabbricati 36-37

SP Sociale/Privata

fabbricato 38

Le destinazioni SP e PU (Pubblica) sono ammesse anche per cambio d'uso di fabbricati esistenti.

## **Segue ART 20 - AREE AGRICOLE, PREVALENTEMENTE A PASCOLO**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**  
**VEDI TABELLA NORMATIVA PER LE AREE ART. 19 , 20 E 21 (ELAB. 5) –**  
**- I FABBRICATI SONO NUMERATI SULLA TAVOLA 3/c IN SCALA 1:2000**

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono comunque ammessi su tutti i fabbricati dell'area  
Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nell'area

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree  
7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NELL'AREA (ART. 8)**

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab.40

I,F Manufatti storici e caratteristici: Fab.41

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI E MANUFATTI (ART.9)**

NB: i seguenti criteri sono applicabili solo per nuove costruzioni da insediare nel reparto di Ceresa (AFK 11) e Carsone (AFK 17) e nell'area di Colla Est (art. 19 bis)

TIPOLOGIA: corpi rettangolari semplici o ad L

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20% max 35% (45% solo per piode); è ammessa la copertura a terrazzo per parti accessorie; sviluppo lineare massimo dei corpi = m. 16 sviluppo massimo delle fronti: m. 10;

MATERIALI: copertura in piode, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo; laterizio

**VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11) (data l'estensione ed il carattere multiforme dell'area è necessario controllare dettagliatamente sulle tavole specifiche):**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intera area

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE III/A (parte Quaggione), CLASSE II/A restante area

**11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili:**

d/2 - Zona di Rispetto: presso Ceresa

**11.3.e - Vincolo paesaggistico:**

e1) fascia laterale al torrente Strona per una larghezza di 150 m.: parte dell'area

e2) terreni assoggettati ad Usi Civici : parte dell'area

**11.3.f - Usi civici:** parte dell'area

**11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:** presso Ceresa

**11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico:**

n/2) di proprietà pubblica od ecclesiastica, qualora edificati da almeno 50 anni, come evidenziati nelle successive norme di reparto: Fab. 41

n/3: beni classificati dal presente P.R.G.C.: Fab. 41



## **Segue ART. 21 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**  
**VEDI TABELLA NORMATIVA PER LE AREE ART. 19 , 20 E 21 (ELAB. 5) –**  
**- I FABBRICATI SONO NUMERATI SULLA TAVOLA 3/B IN SCALA 1:2000**

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono comunque ammessi su tutti i fabbricati dell'area  
Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica non sono ammessi nell'area

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NELL'AREA (ART. 8)**

II,A Antichi rustici poco trasformati: Fab. 29  
II,B Ruderì: Fab. 26

**VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11) (data l'estensione ed il carattere multiforme dell'area è necessario controllare dettagliatamente sulle tavole specifiche):**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** tranne presso Capoluogo

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE III/A e CLASSE II/A

**11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:**  
rio Migliarea, Saler e Valer

**11.3.d - Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili:**  
d/2) Zona di Rispetto: come sopra, più Quaggione Est Sotto

**11.3.e - Vincolo paesaggistico:**  
e/2) terreni assoggettati ad Usi Civici: parte  
e/3) boschi: parte

**11.3.f - Usi civici:** parte dell'area

**11.3.g - Zona di rispetto dei depuratori:**  
presso Quaggione Est Sotto

**11.3.i - Fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione:**  
presso Quaggione Est Sotto e Guancio

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:**  
presso Pianello

**11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico:**  
n/3: beni classificati dal presente P.R.G.C.: Fab. 29

**11.3.o - Beni culturali ambientali**  
o/3) aree di tutela paesaggistica

## **Titolo VI - NORME RELATIVE ALLE AREE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E SOCIALE**

### **ART. 22 - AREE ATTREZZATE DI INTERESSE PUBBLICO**

**NOTA:** gli spazi destinati a nuove attrezzature pubbliche sono classificati e disciplinati all'interno delle aree di trasformazione, art. 16-17-18

#### **INDIVIDUAZIONE E TOPONOMASTICA,**

CON RIMANDO AI REPARTI ED AREE ATTIGUI PER DESCRIZIONE SINTETICA, PROFILO PAESAGGISTICO E AFFACCI PRINCIPALI

1-2 - Palazzo Comunale con scuole – piazza della Chiesa 1/via Mancini (vedi art. 12.3 - reparto AFK3)

3-4 - Ex-asilo e sede pro-Loce- via Mancini/S.Rocco (vedi art. 12.3 - reparto AFK3)

5 - Tettoia raccolta rifiuti a cura della Comunità Montana – via alla Colla (vedi aree agricole boscate, art.19)

6 - Centralina con antenna telefonica Cardello (vedi art. 12.4 – reparto RFK 4)

7 - Monumento alle donne nella Resistenza al Quaggione (vedi art. 14.4 – reparto RKF4)

8 - Centralina con antenna telefonica Quaggione (vedi art. 12.4 – reparto AFK 7)

#### **FINALITA' URBANISTICHE E ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:**

1-2: conservazione del corpo 1, antistante alla Piazza, di cui costituisce un elemento caratterizzante; possibile trasformazione e sopralzo del corpo posteriore 2, finalizzati ad un miglior inserimento nel contesto

3-4: recupero del corpo 3, riqualificazione con possibile sopralzo del corpo 4, finalizzato ad inglobare l'attuale scala esterna in un insieme più unitario

5-6-7-8: conservazione in efficienza

#### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	SALVO NOTE PER I FABBRICATI
V volume	max m3	esistente	2,4
Sc superficie coperta	max m2	esistente	
Sp superficie permeabile	min %	esistente	
H altezza della costruzione	max m	esistente	2,4
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.	

#### **NOTE.**

CORPO 2. Possibile sopralzo di un piano, nel rispetto del Codice Civile, con copertura in marsigliesi a padiglione, con sagoma, materiali e finiture coerenti con il fabbricato principale 1 e con il contesto di via Mancini; intervento subordinato a relazione geologico-tecnica

CORPO 4: Possibile sopralzo di un piano, nel rispetto del Codice Civile, con copertura in marsigliesi a padiglione, coerente con il fabbricato principale 3 e con il contesto di via Mancini e S.Rocco

#### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PUBBLICA PU

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

NOTE

SP Sociale/Privata

R Residenziale

in locazione, comodato o convenzione di custodia o con finalità sociali

## **Segue ART. 22 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) : VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5)**

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo sono ammessi per tutti i fabbricati

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche: solo presso il fabbricato 5

### **CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

CATEGORIA PREVALENTE:

II,C Antichi di impianto, trasformati ma coerenti

ALTRE.

II,E Antichi di impianto, totalmente trasformati, compatibili con l'ambiente: Fab. 2

II,F Secondo '900, compatibili con l'ambiente: Fabb. 5, 6, 7, 8

III,B Secondo '900 dissonanti per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari: Fab. 4

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

**VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5)**

**VEDI FINALITA' E NOTE A PAG. PRECEDENTE**

### **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** Fab. 6

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

CLASSE II/A: intera area, tranne parte del fabbricato 5, che ricade in CLASSE III/A ed i fabbricati 1-2 che ricadono in CLASSE III/B3, in quanto prossimi all'alveo intubato del rio Sasso

**11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:** Fab. 5: rio Migliarea

#### **11.3.g - Zona di rispetto dei depuratori:**

parte area connessa con Fab. 6

#### **11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico**

n/2: beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: Fabb. 1 e 3

#### **11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/1) aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.:

Fabb. 1, 2

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: Fabb. 1, 2, 3, 4

**ART. 23 - AREE ATTREZZATE DI INTERESSE RELIGIOSO**

**NOTA: LE ALTRE CAPPELLE SONO CLASSIFICATE ALL'INTERNO DELLE AREE E DEI REPARTI DI APPARTENENZA GEOGRAFICA**

**INDIVIDUAZIONE E TOPONOMASTICA,**  
CON RIMANDO AI REPARTI ED AREE ATTIGUI PER DESCRIZIONE SINTETICA, PROFILO PAESAGGISTICO E AFFACCI PRINCIPALI

- 1 - Chiesa Parrocchiale – piazza e vicolo della Chiesa/piazza IV Novembre/via S.Lucia (vedi art. 12.1 - reparto AFK1)
- 2 - Chiesa di S.Maria – via S.Maria/via per Omegna (vedi art. 17, aree di riqualificazione urbana)
- 3 - Chiesa del Cardello (vedi art. 12.7 – reparto AFK 7 - e art. 26, Aree destinate a verde pubblico)
- 4 - Chiesa del Quaggione (vedi art. 26, Aree destinate a verde pubblico)

**FINALITA' URBANISTICHE E ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:**

- 1: conservazione del complesso (già in buone condizioni), anche in rapporto alle aree stradali circostanti, ed in particolare alla Piazza, di cui costituisce un elemento caratterizzante
- 2: restauro, anche in relazione alla riqualificazione degli spazi pubblici antistanti (vedi art. 17)
- 3: conservazione del fabbricato (già in buone condizioni) e valorizzazione del pregevole spazio circostante
- 4: conservazione in quanto testimonianza di fervore popolare, pur nella constatazione di una estraneità al contesto tradizionale, oppure trasformazione con mitigazione di alcune caratteristiche improprie (vedi tabella normativa)

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	esistente
Sc superficie coperta	max m2	esistente
Sp superficie permeabile	min %	esistente
H altezza della costruzione	max m	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Codice Civile, Strada e R.E.C.

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

SP Sociale/Privata

NOTE: attrezzature religiose

## **Segue ART. 23 - AREE ATTREZZATE DI INTERESSE RELIGIOSO**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) : VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5)**

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo sono ammessi per tutti i fabbricati.

Per il fabbricato 4 sono altresì ammessi:

- la demolizione e ricostruzione in forme tradizionali
- la Ristrutturazione di tipo B con mitigazione dell'aspetto a pagoda mediante sostituzione della copertura con forme piramidali a pendenza costante e materiali adeguati (es. piode, rame, lamiera grecata scura) e con eventuale portico perimetrale con pilastri in pietra/pietrame oppure in muratura intonacata

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

### **CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

I,A Antichi di pregio ben conservati: Fab. 1

I,B Antichi di pregio a diversi stadi di conservazione: Fab. 2

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fab. 3

III,B Secondo '900 dissonanti per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari: Fab. 4

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9) VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5) E FINALITA' A PAG. PRECEDENTE**

#### **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** Fabb. 3, 4

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

CLASSE II/A: intera area, tranne il fabbricato 1, che ricade in CLASSE III/B3, in quanto prossimi all'alveo intubato del rio Sasso

**11.3.c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:** Fab. 2: rio Migliarea

#### **11.3.n - Beni immobili di interesse storico-artistico**

n/1: beni compresi negli elenchi ex L. 1089/39: Fabb. 1, 3

n/2: beni di proprietà pubblica od ecclesiastica superiori a 50 anni: Fabb.1, 2, 3

n/3: beni classificati dal presente P.R.G.C.: Fabb. 1, 2, 3 ed aree connesse

#### **11.3.o - Beni culturali ambientali**

o/1) aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.:  
Fabb. 1, 2

o/2) aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare: Fab. 1

## **ART. 24 - AREA CIMITERIALE**

### **INDIVIDUAZIONE E TOPONOMASTICA:**

Via Omegna, a Sud del 1° tornante a scendere

### **DESCRIZIONE :**

Area cimiteriale di nuovo impianto del Secondo '900, costituita da un recinto rettangolare con asse allungato in direzione Sud, giacente su un piccolo pianoro che interrompe il versante boscato a sud del capoluogo, comprendente:

- piazzale con parcheggio e monumento ai Caduti, ed ingresso con scalinata e cancello da Nord
- sulla parete di fondo a Sud: fabbricato con cappella centrale, con copertura a padiglione in portoghesi, e colombari ai lati (e sul risvolto Ovest), a 2 falde (portoghesi), con intonaco tinteggiato chiaro, breve
- lungo il lato Est (monte): fabbricato unitario a 2 falde (portoghesi), con intonaco tinteggiato chiaro, con 4 cappelle spazio restante a prato per inumazioni, con viali, di cui è ad oggi utilizzato il quadrante Sud-Ovest

### **PROFILO PAESAGGISTICO:**

Buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona ed il versante destro della Valle; limitate interrelazioni con le pendici collinari vicine di via Casazza e zona Serta

### **AFFACCI PRINCIPALI:**

Rapporto consolidato tra il fronte di ingresso ed il piazzale antistante, verso la curva di via Omegna.

### **FINALITA' URBANISTICHE E ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:**

E' necessario che gli ulteriori interventi rispettino l'assetto morfologico a corte dell'impianto e mantengano i caratteri tipologici ispirati a semplicità dei manufatti esistenti, ivi compresi i monumenti per le inumazioni. E' opportuno che il muro verso il piazzale sia ritinteggiato e conservato adeguatamente.

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

Possibile estensione del fabbricato delle cappelle verso Sud e dei colombari verso Nord, con uguale sezione ed identici materiali.

Per i monumenti funerari si rimanda allo specifico Regolamento

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

CIM Cimiteriale

## **Segue ART. 24 -AREA CIMITERIALE**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Sono ammessi per tutti i fabbricati i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, nonché di Ampliamento nei limiti tipologici sopra indicati

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 nuova costruzione, nei limiti tipologici sopra indicati

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree, e comunque nel rispetto dell'impianto complessivo attuale.

7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

II,F Secondo '900 compatibili con l'ambiente

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9): VEDI FINALITA' E PARAMETRI A PAG. PRECEDENTE**

### **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intera area

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intera area

**11.3.h - Zona di rispetto del Cimitero :** intera area

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:** in parte

**ART. 25 - AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E DI RISTORO SOCIALI E PRIVATE****NOTA: IMMOBILI IN PARTE DI PROPRIETA' PRIVATA, APPARTENENTI AD ORGANISMI COLLETTIVI CON FINALITA' SOCIALI TURISTICO-RICREATIVE****INDIVIDUAZIONE E TOPONOMASTICA,**

CON RIMANDO AI REPARTI ED AREE ATTIGUI PER DESCRIZIONE SINTETICA, PROFILO PAESAGGISTICO E AFFACCI PRINCIPALI

Fab.1- fabbricato ex "Gruppo Escursionisti Crusinallo" alla Colla: fabbricato ristorante (art. 12.6 – reparto AFK 6)

Fabb. 2-3-4 - Ristorante/Albergo del Quaggione e accessori "Museo" e tettoia (art. 12.13 – reparto AFK 13)

**FINALITA' URBANISTICHE E ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:**

Fab. 1: riqualificazione e ampliamento del fabbricato

Fabb. 2-3-4 : ampliamento con riordino dei fabbricati accessori

**PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	
		FABBRICATO 1	FABBRICATI 2,3, 4
V volume	max m3	esistente + 100%	esistente + 20% (NOTA)
Sc superficie coperta	max m2	esistente + 200%	esistente + 20% (NOTA)
Sp superficie permeabile	min %	50%	50%
H altezza della costruzione	max m	esistente	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civile, Strada e R.E.C.	Cod. Civile, Strada e R.E.C.

NOTA: l'ampliamento del fabbricato 2 è subordinato al riordino o demolizione, con sostituzione ed accorpamento, degli accessori 3, 4

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

SP Sociale/Privata

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

R Residenziale

CD Commerciale: bar-ristoranti

NOTE: attrezzature turistico-ricreative  
tramite Piano di Recupero  
alloggio di custodia, max 120 mq Sul

## **Segue ART. 25 – AREE ATTREZZATE DI INTERESSE SOCIALE**

### **MODALITA' PEREQUATIVE:**

Fab. 1 - l'ampliamento è subordinato alla formazione di idoneo parcheggio, anche su aree attigue

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) : VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5)**

Per il fabbricato 1 è altresì ammessa la ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 costruzioni accessorie

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fab. 2

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab. 1

III,B Secondo '900 dissonanti per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari: Fab. 3

III,C Autorimesse e manufatti isolati e marginali: Fab. 4

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9) VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5)**

#### **E FINALITA' A PAG. PRECEDENTE**

In caso di Piano di Recupero con Ristrutturazione Urbanistica, valgono per analogia i criteri definiti per le nuove costruzioni agri-turistiche nel SUE 7 (art. 18)

### **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intera area

## **ART. 26 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO**

NOTA: parte degli spazi destinati a verde pubblico, esistenti o nuovi, sono classificate all'interno delle aree di trasformazione, art. 16-17-18

### **DESCRIZIONE SINTETICA, CON INDIVIDUAZIONE AREE ESISTENTI**

A - Aree comunali già attrezzate per attività sportive e ricreative (con rimando ai reparti attigui per il profilo paesaggistico):

- 1- area di piazzale De Ambrosi: inclusa in art. 17.1 aree di riqualificazione urbana (SUE 3)
- 2- area con cappella degli Alpini località Colla (vedi AFK 6)
- 3- area pic-nic e aree verdi libere in località Cardello: per gli aspetti paesaggistici vedi art. 12.7 (rep. AFK 7)
- 4- area presso piazzale Donne Partigiane al Quaggione: per gli aspetti paesaggistici vedi art. 13.4 (reparto RFK4)
- 5- area presso Chiesa del Quaggione: per gli aspetti paesaggistici vedi art. 18 (SUE 7)
- 6- area pic-nic del Quaggione: per gli aspetti paesaggistici vedi art. 18 (SUE 7)

B - Altre aree (già comunali o da acquisire), da sistemare e da attrezzare:

- 1- 2° tornante verso Omegna (vedi RFK 1)
- 2- 1° tornante verso Omegna, di fronte al Cimitero (vedi Art. 24) e area soprastante, all'interno del SUE
- 3- aree attorno al PEEP, SUE 5 (vedi art. 16.3)
- 4- aree verso Pianello (vedi RFK 5, e AFC1)
- 5- area sopra Colla, verso Cardello (RFK 6)
- 6- area in via Casazza, nel SUE 1 (vedi art. 16)
- 7- area presso il Cimitero, verso il SUE 1

C - Area individuata per la realizzazione del Centro Sportivo Intercomunale della Comunità Montana, a valle della provinciale per Loreglia su terreni boschivi a discreta pendenza verso il fondovalle, con buona visibilità da e verso l'alta Valle Strona e la sponda destra della valle.

D - Area comunale a valle del SUE 8 da attrezzare con impianti ludico sportivi.

### **FINALITA' URBANISTICHE:**

A - Riqualificazione dei fabbricati inclusi nelle aree attrezzate del Quaggione e del Cardello

B - Adeguata sistemazione ed attrezzatura delle altre aree minori, con eventuali fabbricati e manufatti consoni all'ambiente circostante (vedi pag. seguente)

C - L'opera, destinata a soddisfare bisogni a scala sovracomunale, richiede un attento studio sia riguardo agli aspetti funzionali ed economico gestionali, sia riguardo ai problemi di inserimento ambientale e paesaggistico, per i quali occorre una specifica procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, con controllo a livello provinciale

D - Integrazione del SUE 8 (vedi Art. 18.2) con area attrezzata.

**Segue ART. 26 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO****PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	
V volume	max m3/m2	0,1	NOTA
Sc superficie coperta	max m2/m2	0,1	NOTA
Sp superficie permeabile	min %	60	NOTA
H altezza della costruzione	max m	3,50	
D/Dc/Ds distanze	min m	10,5,5.	

NOTA : l'eventuale realizzazione di spazi ginnici e servizi al di sotto del rilevato necessario per la formazione dell'area attrezzata C non si considera ai fini del calcolo del Volume e della Superficie Coperta, nel rispetto dell'indice di Superficie Permeabile

**DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PUBBLICA PU

**ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE**

SP Sociale/Privata: in locazione, comodato o convenzione

R Residenziale

alloggio di custodia, max 120 mq Sul,  
solo in area C

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Aree A2, A4, A5: Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia tipo A

Tutti per aree A3 e A6

Per area A1 vedi SUE 3.

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 nuove costruzioni

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

**CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

I,F Manufatti storici e caratteristici: Aree A2, A4, A5

III,B Secondo '900 dissonanti: Aree A3, A6

**VINCOLI PRESENTI NELLE AREE (ART. 11) (data la ramificazione ed il carattere multiforme delle aree si rimanda alle tavole specifiche)**

## **ART. 27 - AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO**

### **DESCRIZIONE SINTETICA, CON INDIVIDUAZIONE AREE ESISTENTI CON RIMANDO AI REPARTI ATTIGUI PER IL PROFILO PAESAGGISTICO:**

Aree già attrezzate o da attrezzare per attività sportive e ricreative:

- 1 - Esistente: campo sportivo in località Cardello: vedi art. 12.7 (rep. AFK 7)
- 2 - : area attrezzata in località Colla: vedi art. 12. 6 (per AFK 6)
- 3 - In previsione: area ricreativa in località Pianello: per gli aspetti paesaggistici vedi art. 16.2 , SUE 2
- 4 - : area della valletta in località Quagione: descritta e normata nell'art. 18 (SUE 7)

### **FINALITA' URBANISTICHE:**

Riqualificazione dell'area attrezzata per le feste di Colla e dei manufatti inclusi nel campo sportivo del Cardello.

Adeguate sistemazione ed attrezzatura delle aree di nuova formazione, con eventuali fabbricati e manufatti consoni all'ambiente circostante (vedi pag. seguente)

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m3	300 m3 per ogni singola area
Sc superficie coperta	max m2	100 m2 per ogni singola area
Sp superficie permeabile	min %	80
H altezza della costruzione	max m	3,50
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-5.

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PRIVATA SOCIALE SP

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE

PU Pubblica

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Tutti

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: si, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

### **CATEGORIE DI FABBRICATI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 8)**

III,B Secondo '900 dissonanti (per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari)

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Sostituire i manufatti precari con nuovi elementi permanenti, consoni all'ambiente montano (coperture a falde in piode o lamiera grecata scura; paramenti in pietra, legno scuro o muratura intonacata e tinteggiata chiara, oppure laterizio); tali indicazioni valgono anche per ogni nuovo intervento su altre aree



**Segue ART. 27 - AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO**

**VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intere aree 2-4, angolo Sud-Ovest dell'area 3

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**  
CLASSE II/A: intere aree 1-2-3; parte area 4, restante area 4 in CLASSE I

**11.3.e - Vincolo paesaggistico**

- boschi: area 3

**11.3.l - Fascia di rispetto del metanodotto:**

parte area 3

## **ART. 28 - AREE STRADALI E DI PARCHEGGIO**

### **FINALITA' URBANISTICHE E CRITERI TIPOLOGICI:**

- Conservazione e riqualificazione dei tracciati esistenti, mantenendo il calibro attuale, salvo specifici progetti di rettifica; in particolare:

- a) estensione della pavimentazione in porfido per i percorsi pedonali ed inclusi nelle aree di antica formazione
- b) manutenzione e ripristino delle mulattiere (ove possibile con le caratteristiche originarie)
- c) manutenzione delle piste tagliafuoco, con fondo naturale e opportuno controllo degli accessi
- d) qualificazione dei parcheggi esistenti – ex Cimitero, tra Colla e Cardello, Quaggione - con pavimentazione naturale drenante oppure in autobloccanti od in prato armato e con idonei arredi al contorno (cordoli, staccionate in legno); per i parcheggi di p.zza S.Maria e del Cimitero vedi artt. 17 e 24
- e) mitigazione ambientale dei muri di sostegno, soprattutto per la recente circonvallazione Nord e parte della strada del Quaggione, mediante rivestimenti in pietra o intonaco strullato oppure idonee piantumazione di sempreverdi;
- f) messa in sicurezza della strada per il Quaggione, nell'ambito della sua necessaria riclassificazione come strada pubblica (comunale o provinciale)

- Formazione di nuovi tratti di viabilità di competenza comunale (1° lotto) ed intercomunale (2° lotto) per migliorare la circolazione verso Loreglia (e Carsone), e alleggerire il traffico nel centro storico: per le prescrizioni di dettaglio, coerenti a quanto sopra (1/e) si rimanda:

- per il 1° lotto all'art. 16 (S.U.E. 4 e 5);
- per il 2° lotto ad apposito studio di fattibilità a cura dell'Amministrazione Provinciale, con procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (fase di verifica), ai sensi della LR 40/98, all. B 2, n° 28

Stante il modesto carico di traffico e la funzione urbana, si ritiene sufficiente la classificazione come strada locale urbana, ai sensi del D.M. 05-11-2001, con calibro stradale di progetto: m. 6,50 + m. 1,50 per marciapiede o banchina ciclabile, ove possibile.

- Formazione, ove possibile di marciapiedi e percorsi pedonali protetti, specificamente all'interno dei S.U.E. e sul lato ovest della via Omegna fino al Cimitero; calibro di progetto m. 2,00 con minimo di m. 1,50
- Adeguamento di tracciati esistenti, quali via Carsone, via Casaccia, via Pianello (in gran parte connessi ai S.U.E. di cui all'art.16) e formazione di idoneo accesso al depuratore: calibro stradale di progetto: m. 4,00 + m. 1,50 per marciapiede o banchina ciclabile, ove possibile, ai sensi del D.M. 22-04-2004, correttivo del D.M. 05-11-2001 per gli interventi di adeguamento delle strade esistenti
- Estensione della rete delle piste tagliafuoco, tra le quali il proseguimento del collegamento carrabile per Strevi, sempre con fondo naturale e opportuno controllo degli accessi, secondo il programma della Comunità Montana: calibro di progetto: m. 3,00, con opportune piazzuole di scambio
- Formazione di nuovi parcheggi, con i criteri di cui al punto 1/d, nell'ambito dei S.U.E. e dei Piani di Recupero facoltativi
- Nel caso di autorimesse condominiali, in particolare nelle aree di antica formazione e nei nuclei sparsi, è obbligatoria la copertura con manto vegetale su strato di terra non inferiore a 40 cm (con idoneo sistema di irrigazione), quanto più possibile raccordata col piano campagna, minimizzando l'impiego di muri di sostegno; tale soluzione è consigliata anche per autorimesse singole

## **Segue ART. 28 AREE STRADALI E DI PARCHEGGIO**

### NOTE:

A - In generale, e soprattutto per le nuove opere, si raccomanda la progettazione integrata dei manufatti stradali con tutte le reti tecnologiche ed i sotto-servizi nonché dell'apparato segnaletico e degli elementi di arredo urbano, nel rispetto delle prescrizioni geologiche relative ai drenaggi ed alla stabilità dei versanti

B - Gli adeguamenti di limitata entità che riguardino i tracciati ed i calibri delle infrastrutture viarie non costituiscono variante del P.R.G.C. e sono approvate con la procedura di cui all'art. 17, commi 8 e 9, della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

C - Le pavimentazioni dei parcheggi e degli spazi di manovra, anche esterne, dovranno utilizzare sistemi che consentano la raccolta e l'idoneo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio nonché di eventuali perdite di idrocarburi; tali accorgimenti non sono richiesti per le pavimentazioni in prato armato, stante la loro capacità fitodepurativa

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : PU Pubblica

### **TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

**VINCOLI PRESENTI NELLE AREE (ART. 11) (data la ramificazione ed il carattere multiforme delle aree si rimanda alle tavole specifiche)**

## **ART. 29 - AREA DEL MONASTERO**

**DESCRIZIONE E PROFILO PAESAGGISTICO:** insediamento monastico con forte caratterizzazione agricola, realizzato mediante il reimpiego di moduli prefabbricati della Protezione Civile, aggregati a corte, sito in una piccola conca esposta a sud sul crinale da Sasso Gambello a Colla, con ampia vista - dai suoi margini - verso Omegna, il Cusio ed il Mottarone

**PROFILO GEOLOGICO:** CLASSE II/A – vedi INTERVENTO MON 1 nell’elaborato G13 “SCHEDE MONOGRAFICHE”

**FINALITA’ URBANISTICHE:** consolidamento dell’insieme delle attività, anche quale valido presidio per la manutenzione agro-forestale, mediante riutilizzo in prevalenza rurale dei volumi esistenti ed inserimento verso nord-ovest di nuovi fabbricati in muratura per le funzioni residenziali e religiose, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
Sc superficie coperta	max m2	esistente + 1500 m2 di cui 250 m2 max per alloggi
Sp superficie permeabile	min %	60 %
H altezza della costruzione	max m	esistente, tranne eventuale nuova chiesa e campanile
D/Dc/Ds distanze	min m	10 – 5 - 3

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE: SP SOCIALE PRIVATA (ATTREZZATURE RELIGIOSE)

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:

AA Agricola	è comunque esclusa l’agricoltura intensiva
AB Residenza rurale	max 300 m2

## **Segue ART. 29 - AREA DEL MONASTERO**

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero ed anche di demolizione e ricostruzione ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, al fine di confermare l'impianto "a corte"

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.1 nuove costruzioni, a condizione che siano definite da un progetto preliminare complessivo comprendente la sistemazione delle aree scoperte (Permesso di Costruire convenzionato)
- 7.2 costruzioni accessorie
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree, e comunque nel rispetto dell'impianto complessivo attuale.
- 7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

II,F Secondo '900 compatibili con l'ambiente

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

Il progetto preliminare dovrà definire l'assetto plani-volumetrico dei nuovi interventi ed i caratteri morfologici e tipologici, adottando un criterio unitario

RELAZIONE ANALITICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE: obbligatoria ai sensi dell'art. 9.6, con riferimento alla Scheda VAS 1.6

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini specifiche finalizzate alla definizione delle incognite geotecniche; opere di riduzione del rischio: allontanamento delle acque superficiali e sotterranee

### **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:** intera area

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intera area

**11.3.e - Vincolo paesaggistico**

- boschi: margini dell'area

## **Titolo VII - ESTRATTO NORME GEOLOGICHE E IDRAULICHE**

### **ART. 30 - GENERALITÀ E NATURA DEI VINCOLI**

Una volta individuati gli elementi di pericolosità, viene redatta la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” a scala 1:5.000 (Elab.Geologico n.9), nella quale vengono definite porzioni omogenee di territorio, in funzione della trasformazione urbanistica e della normativa vincolistica esistente, anche sulla base delle indicazioni ottenute dalla “carta dei corsi d’acqua”. (Elab. Geologico n.10).

In ottemperanza alla Circolare P.G.R. 7/LAP del 06/05/96, le aree omogenee individuate, vengono assoggettate a tre classi principali, alcune ulteriormente suddivise in sottoclassi, in funzione della pericolosità e dei caratteri morfologici riscontrati, con specifica normativa vincolistica.

Indipendentemente alla classificazione sopracitata, permane l’efficacia delle norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, alcune delle quali, vengono riportate, come le fasce di rispetto dei corsi d’acqua e delle risorse idropotabili.

### **ART. 31 – IDONEITÀ ALL’UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

#### **CLASSE I**

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP, la classe I riguarda: “porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e, pertanto, tutti gli interventi sia pubblici che privati previsti dal P.R.G. sono di norma ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.”

#### **CLASSE II**

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP, nella classe II vengono comprese “porzioni di territorio nelle quali sono emerse condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, agevolmente superabili attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante”.

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

Per tali aree risultano, pertanto, necessari, approfondimenti idrogeologici e geologico-tecnici, in ottemperanza al D.M. 11/03/88, atti all’individuazione ed alla progettazione degli accorgimenti tecnici necessari ad eliminare le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.”

Nell’ambito della classe II si individuano alcune sottoclassi, la cui specifica normativa viene di seguito riportata.

#### **CLASSE IIa**

In tale classe, vengono raggruppate aree caratterizzate sia da settori con valori moderati dell’acclività, con presenza, talvolta, di modesti deflussi superficiali, sia da versanti ad acclività medio-alta con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabile.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona, con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà esaminare gli aspetti legati alla stabilità delle costruzioni su pendio, dei fronti di scavo ed evidenziare le eventuali soluzioni tecniche da adottarsi al fine di garantire la stabilità degli scavi e dell’insieme opera-pendio, valutando anche la circolazione idrica sotterranea. Dovrà, altresì, essere prevista la raccolta e lo smaltimento di acque di ruscellamento superficiale, eventualmente presenti.

Sono ammessi locali tecnici interrati anche sotto le quote del piano campagna, a condizione di garantirne, se necessario, l’impermeabilizzazione e la resistenza a pressioni idrostatiche.

Nel caso tali aree dovessero essere prospicienti a corsi d’acqua, la relazione geologico-tecnica dovrà contenere la valutazione dello stato di fatto, l’individuazione di eventuali interventi atti a garantire il deflusso delle portate di massima piena calcolate con tempi di ritorno di 200 anni.

Dovrà essere comunque garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria dei corsi d’acqua.

### **CLASSE IIIb**

Aree pianeggianti o subpianeggianti, in cui è segnalata la presenza di terreni a scadenti caratteristiche geotecniche, dovuti ad oscillazioni di falda sino a quote prossime al piano campagna, per le quali, previa analisi puntuale, potranno essere adottati accorgimenti esecutivi per annullarne l'interferenza.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà individuare la quota dei piani residenziali e produttivi ed esaminare gli aspetti legati alla presenza d'acqua in prossimità delle fondazioni ed alla regimazione superficiale.

### **CLASSE III**

Ai sensi della C.P.G.R. la classe III riguarda "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

#### **CLASSE IIIa**

La C.P.G.R. 7/LAP individua, per la classe IIIa "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. In questa classe si annoverano aree dissestate, in frana, aree alluvionabili da acque ad elevata energia. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77.

Le aree comprese in tale classe sono:

- alvei attivi dei corsi d'acqua;
- aree spondali dei corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica di media o alta energia, o necessarie per la laminazione delle piene;
- versanti montani caratterizzati da elevata acclività e da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

In tale classe sono ammissibili:

- interventi, nuove costruzioni o movimenti terra, di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 56/77 quali opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione;
- le sistemazioni idrogeologiche e di regimazione delle acque,
- gli interventi di consolidamento dei versanti e di stabilizzazione di fenomeni di dissesto,
- le attività estrattive, autorizzate ai sensi delle leggi di competenza,
- le strade e le piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali, della larghezza massima di 3,5 m, chiuse al traffico.

Possono essere, altresì, ammessi:

- la manutenzione e la ristrutturazione di rustici esistenti, senza che sia previsto il cambio di destinazione d'uso;
- la recinzione di terreni senza modificare le condizioni di stabilità del versante e di deflusso delle acque superficiali.

La presenza di edifici residenziali all'interno delle porzioni di territorio in classe IIIa comporterà l'applicazione delle norme di cui al punto IIIb.

#### **CLASSE IIIb**

La C.P.G.R. n.7/LAP individua nella classe IIIb "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

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

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità".

All'interno di questa classe sono state individuate tre sottoclassi, la cui normativa viene di seguito definita.

### CLASSE IIIb2

Tale classe riguarda aree edificate o non edificate situate nella parte inferiore ed alla base dei versanti.

Nel caso di soliflussi, l'edificabilità è condizionata alla necessità di difesa da invasioni ai piani terreni di materiale, oltrechè ai programmi di controllo delle opere di difesa da realizzarsi o realizzate nelle porzioni interessate dal dissesto.

Nella porzione orientale, l'edificabilità è subordinata all'esecuzione di indagini geologico-tecniche puntuali nel rigoroso rispetto del D.M.11/03/88.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere, altresì, garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere sia di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

### CLASSE IIIb3

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua, prive di opere di difesa o non completamente adeguate se non manutate, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica media.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere sia di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione solo un modesto incremento del carico antropico.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

## **ART. 32 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

La definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con alveo pubblico, viene individuata sulla base della R.D. 25/07/1904 n.523 artt.95-96, relativo alle distanze di fabbricati e manufatti, in metri 10 dalla linea di drenaggio attiva (ciglio superiore di sponda) dei corsi d'acqua, con riferimento ai contenuti dell'Art. 11.3.c.

Tale fascia non si applica, quindi, ai corsi d'acqua con alveo privato, alle rogge di derivazione ed ai canali, eccezion fatta per quelli di proprietà demaniale, per i quali la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con alveo privato, viene individuata sulla base della L.R n.56/77 e s.m. e i. art. 29.

Nella "Carta dei corsi d'acqua" (Elab. 10) vengono distinti i corsi soggetti a R.D. 523/1904, individuati nell'elenco delle acque pubbliche, oltrechè indicati sulle mappe catastali con la doppia linea continua, da quelli privati.

Qualora si ritenga necessario stabilire distanze minime di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua pubblici diverse da quelle prescritte dal R.D. n° 523/1904 dovrà essere attivata la procedura prevista dalla circolare P. G.R. 8 ottobre 1998 n° 14 LAP/PET.

In ogni caso, non dovranno essere previste riduzioni della sezione di deflusso o intubamenti.

La realizzazione di nuove opere dovrà garantire il deflusso idrico di portate con tempi di ritorno di 200 anni.

## **ART. 33 – FASCE DI RISPETTO DELLE RISORSE IDROPOTABILI (D.P.R. N. 236 DEL 24/05/88)**

### **33.1. Zona di tutela assoluta delle risorse idropotabili**

La zona di tutela assoluta è definita ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 236 del 24-05-88, ed è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche e avere estensione di raggio non inferiore a 10 m.

In essa è vietata qualsiasi attività, salvo coltivazioni a prato o a bosco, purché non si impieghino concimi, pesticidi, diserbanti.

### **33.2. Zona di rispetto delle risorse idropotabili**

Le zone di rispetto sono definite ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24-05-88 ed hanno un'estensione non inferiore a 200 metri di raggio a partire dal punto di captazione. Nell'ambito del P.R.G. comunale sono individuate nell'apposita cartografia tematica in rapporto alla situazione di vulnerabilità della risorsa e della situazione idrogeologica delle singole captazioni.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni anche temporanee:

- depositi o l'accumulo di rifiuti, scarichi o materiali di demolizione;
- deposito di sali antigelo;
- deposito di rifiuti liquidi industriali;
- deposito di rottami e cimiteri delle macchine;
- autolavaggi;
- stazioni di servizio;
- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale o altro;
- depositi e lavorazione di prodotti petroliferi;
- depositi, vendite, lavorazione o sintesi di prodotti chimici;
- deposito o produzione di fertilizzanti;
- deposito, lavorazione e eliminazione di materiali tossici pericolosi;
- industrie per la produzione di materiali bituminosi, per la lavorazione dei metalli, per la lavorazione di materie plastiche, per il montaggio di circuiti elettronici, di vernici;
- industrie estrattive, di galvanoplastica, poligrafiche, cartarie;
- lavorazione del legno;
- studi fotografici incluso lo sviluppo di pellicole e fotografie;
- lavasecco;
- negozi di pesticidi e derattizzazioni;
- fonderie e fornaci;
- deposito e stoccaggio di materiali da costruzione;
- cimiteri;
- garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli;
- reparti per l'assistenza e il montaggio dei motori;
- luoghi per lo smaltimento dei bottini, per l'eliminazione delle acque di scarico;

Per quanto non specificato, si fa riferimento all'Art. 6 del citato D.P.R.

### **33.3. Zona di protezione delle risorse idropotabili**

Le zone di protezione, definite ai sensi dell'Art. 7 del D.P.R. n. 236 del 24-05-88, sono estese a monte delle aste minori presso cui sono site le captazioni delle sorgenti.

Nella la zona di protezione non sono ammessi anche temporaneamente:

- trasporto ed immagazzinamento di merci pericolose o potenzialmente inquinanti;
- smaltimento di rifiuti e discariche, eccetto quelle di inerti o di materiale di cava;
- agricoltura intensiva ed allevamento intensivo di bestiame.

Le attività che rientrano nelle tipologie citate, se di nuova costituzione non sono più consentite, se esistenti vanno assoggettate allo stretto e scrupoloso rispetto della normativa concernente gli scarichi, la produzione e il trattamento dei rifiuti, limitando e riducendo, per quanto possibile, il numero di installazioni.

In tali aree, inoltre, vanno limitati gli insediamenti civili, produttivi, turistici e zootecnici, al fine di consentire protezione contro i composti chimici non facilmente degradabili.

Per il resto sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G., purché non siano in contrasto con quanto sopra stabilito.



## **Titolo VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DELLA REVISIONE DEL P.R.G.C. - MISURE DI SALVAGUARDIA**

**34.1** – La presente revisione del Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore con la pubblicazione, per estratto, della deliberazione di approvazione da parte della Giunta Regionale

**34.2** – Dalla data di adozione del progetto preliminare della presente Revisione, e successivamente dalla data di adozione del progetto definitivo, si applicano le rispettive misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. con riguardo alle prescrizioni che risultino più restrittive rispetto al pre-vigente P.R.G.I.