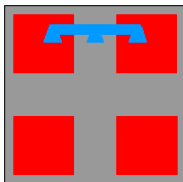




COMUNE DI ORNAVASSO



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI ORNAVASSO

PIANO REGOLATORE

GENERALE COMUNALE

VARIANTE ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i.
"ALPEGGIO CASALETTO"

Elaborato:

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI
ART. 39 e 40

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:
FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Tavola n°:

B

Data: SETTEMBRE 2025

Il Sindaco:

Il responsabile del progetto

Sommario

NOTE.....	2
CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	3
ART. 39 - NORME GENERALI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	3
ART. 40 - AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE DOCUMENTARIO -RA, DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, DELLE AREE DI INTERESSE STORICO E DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDUSTRIALE.....	10
ART. 50 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA	14

NOTE

Con la **Variante c. 12 lettera e)** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione verrà modificato mediante l'inserimento di una precisazione relativa all'alpeggio di Casalecchio, che non modificano l'impianto complessivo delle N.T.A. Vigenti. Le modifiche vengono illustrate con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste

per il testo inserito

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

(...)

ART. 39 - NORME GENERALI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali e classificate dal P.R.G.:

- a) aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario - RA;
- b) aree residenziali esistenti - RE;
- c) aree residenziali di completamento - RC.
- d) aree residenziali di nuovo impianto - RI;
- e) aree a verde privato vincolato.

Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze (autorimesse, laboratori di casa, sottotetti non abitabili, depositi di attrezzi agricoli, ecc.) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e religiose;
- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;
- ristoranti, bar, pubblici esercizi, attrezzature per attività culturali, per il tempo libero e lo sport, attrezzature ricettive;
- servizi sociali pubblici o privati;
- artigianato di servizio ed artigianato di produzione, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti a moleste, con superficie netta globale non superiore a 300 mq. di SI.
- centri aziendali agricoli.

I parametri edilizi ed urbanistici di ogni singola area residenziale, classificata secondo le modalità di cui al 1° comma del presente articolo, sono contenuti negli specifici articoli delle presenti N. di A.

Alle destinazioni ad attrezzature ricettive, classificate secondo la L.R. n. 14 del 24.01.1995, di nuova formazione ammesse all'interno delle aree residenziali, è concessa la realizzazione di ampliamenti volumetrici, aggiuntivi a quelli già previsti dalle singole classificazioni di aree residenziali, pari al 20% del volume o della Sul ottenuti dall'applicazione degli indici edificatori di ogni singola area e Scheda di Normativa o in applicazione degli incrementi percentuali già concessi.

L'incremento aggiuntivo del 20% del volume di cui al comma precedente, attinge ad una dotazione complessiva del PRGC di 120 mq di Sul o di 400 mc (che rappresentano un incremento teorico del 6% della Sul e del volume esistente delle attrezzature turistico ricettive alberghiere esistenti nel comune); a detta dotazione, fino a diversa norma di piano, possono attingere fino ad esaurimento gli interventi turistico ricettivi esistenti o di nuova formazione all'interno delle aree residenziali di piano.

La contabilizzazione dell'utilizzo di tale dotazione da parte degli aventi diritto viene effettuata dall'U.T. e tenuta in evidenza pubblica.

Il rapporto di copertura per gli interventi che utilizzano gli incrementi concessi con le presenti norme, è fissato nel 50% della Sf in deroga a quanto stabilito per ogni singola classificazione residenziale. Per tutti gli altri parametri valgono quelli fissati per ogni singola classificazione di area residenziale.

La quantificazione delle aree a servizi viene effettuata sul volume complessivo ottenuto e con le possibili monetizzazioni già previste.

I recuperi di cascinali esistenti consentito nelle aree agricole, possono essere destinati ad attrezzature ricettive utilizzando, in aggiunta a quelli già previsti, gli incrementi volumetrici sopra consentiti per gli interventi nelle aree residenziali, attingendo alla dotazione volumetrica sopra quantificata, con le norme generali, riferite al rispetto dei caratteri ambientali e tipologici, già presenti nello specifico articolo delle presenti N. di A.

In recepimento della L.R. n. 1 del 2.03.2011, le attrezzature ricettive esistenti nell'ambito delle aree residenziali di cui alle presenti N. di A., classificate secondo la L.R. n. 14 del 24.01.1995, legittimamente realizzate o che hanno ottenuto il titolo abilitativo entro la data della stessa L.R. citata, possono subire ampliamenti nella misura del 20% della SUL esistente fino ad un incremento massimo di 1.500 mq anche mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del Progetto Preliminare del Presente Piano, contenenti attività in contrasto, sono ammessi interventi edilizi esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli altri tipi di intervento edilizio sono consentiti se finalizzati all'adeguamento alle presenti norme.

Per la definizione dei tipi di intervento di cui al presente articolo nonché dei successivi, si fa esplicito riferimento a quanto prescritto alla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB/84.

Le previsioni di P.R.G.C. si attuano in conformità alle presenti N. di A. mediante il rilascio di concessioni edilizie singole e la formazione di strumenti urbanistici esecutivi nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di P.R.G.C..

SOTTOTETTI

Il recupero dei sottotetti esistenti é normato dalla L.R. n. 21 del 25.08.98 e Circolare n. 1 PET del 25.01.99.

RECUPERO

Nel caso di interventi o mutamenti di destinazione d'uso in edifici esistenti, o parti di edifici esistenti, aventi locali alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. con altezza inferiore a quella regolamentare prescritta o requisiti d'illuminazione non conformi alle norme in vigore, é ammesso:

- 1) Il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti nei locali aventi classificazioni catastali di tipo residenziale;
- 2) Il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti, nel recupero agli usi consentiti, dei locali aventi destinazioni originarie diverse da quelle residenziali, purché tali

altezze non siano inferiori a ml. 2,50 ed i rapporti di aereoilluminazione non siano inferiori a 1/10.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, può prescrivere il rispetto del rapporto areoilluminante e delle altezze regolamentari, qualora si verifichi che la modifica degli orizzontamenti e delle aperture esterne non arrechi pregiudizio agli aspetti statici, tipologici, funzionali ed architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

Considerato che l'adeguamento delle altezze dei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico - funzionali di tipo residenziale ed il loro recupero a fini residenziali, non determina aumento sostanziale di carico urbanistico, tali interventi sono ammessi anche in deroga agli indici dell'area ed esclusi dal conteggio degli ampliamenti una tantum.

Il recupero a destinazione residenziale di superfici o volumi a destinazioni diverse (rustici, casseri, ecc.), non compresi nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale-documentario, per le quali valgono le specifiche indicazioni di P.R.G.C., sono sempre ammessi a condizione che vengano rispettate le distanze da Codice Civile.

PRESCRIZIONI PER UN MIGLIORE RAPPORTO CON LE PREESISTENZE AMBIENTALI.

Al fine di ottenere un migliore inserimento e rapporto con le preesistenze ambientali ritenute meritevoli di una azione di salvaguardia, nelle aree classificate come Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario ed Aree Residenziali Esistenti le presenti norme individuano prescrizioni e raccomandazioni ai progettisti nella stesura dei progetti ed alla Commissione Edilizia nel loro esame, per tutti gli interventi edilizi consentiti dagli articoli delle specifiche aree.

ELEMENTI TIPOLOGICI.

Prescrizioni:

La tipologia storica di riferimento è costituita dalle cascine e dai volumi ad uso agricolo, e dalle residenze classificate di tipo A e B nello Sviluppo di P.R.G. delle Aree degli Insediamenti di Carattere Ambientale e Documentario.

Il modulo costruttivo, da individuarsi e distinguersi nella sagoma dell'edificio (compresa la copertura), è pertanto costituita da un prisma avente in pianta le dimensioni di 5,50-6,50 ml di larghezza e 7-11,00 ml di lunghezza; detti moduli possano essere aggregati più volte parallelamente od ortogonalmente mantenendone sempre la individuabilità fisica e formale esterna.

Raccomandazioni:

Ai balconi esterni sono preferiti loggiati o porticati ricavati dal prolungamento delle falde del tetto ed all'interno dello stesso volume.

Eventuali rifacimenti di balconi esistenti o realizzazione di nuovi su edifici preesistenti, dovranno essere realizzati con mensole in ferro opportunamente sagomate o cls a vista o sasso o legno con sovrastante soletta in cls a vista con spessore rastremato con il bordo esterno non superiore a 12-15 cm.

COPERTURE.

Prescrizioni:

I tetti dovranno essere organizzati a due falde a capanna escludendo altre forme estranee alla tradizione locale; gli eventuali mansardati dovranno essere organizzati con lucernari ed abbaini a due falde.

I tetti devono avere gronda piana in lastre di pietra o cls a vista o passafuori in legno con sporgenza totale (canale di gronda compreso) non superiore a 0,50-0,80 ml.

Non è consentita l'intero timpano sporgente in testata chiuso in muratura; dovrà essere realizzato con materiale diverso dalle murature perimetrali (es. doghe di legno), o con loggiati rientranti, o con il tamponamento con muratura in continuità di quello sottostante ai piani inferiori.

Il manto di copertura deve essere realizzato con piode originali locali o piode inchiodate all'interno delle Aree degli Insediamenti di carattere ambientale e documentario o in cotto nelle altre aree.

L'inclinazione delle falde non può essere inferiore al 40/50% e la lattoneria in rame.

Raccomandazioni:

E' preferibile che eventuali capriate o dormienti o altri elementi strutturali dell'orditura partante del tetto vengano lasciati a vista all'esterno, tinteggiati di mordente impregnante marrone.

APERTURE.

Prescrizioni:

Le aperture esterne devono rispettare i moduli tradizionali: larghezza ml 0,60-0,80; altezza ml 1,00-1,40 per le finestre, ml 2,10 per le porte finestre; tali moduli possono essere ripetuti più volte ma tutti interrotti da murature verticali di almeno cm 20-30 cm di larghezza; è preferibile escludere l'uso di avvolgibili, in quanto entrambe estranee alla tradizione locale, sostituendoli con oscuranti interni e vetri antisfondamento; serramenti esterni di tinta scura evitando il bianco.

Raccomandazioni:

Serramenti esterni in legno naturale tinteggiato o alluminio verniciato o PVC (esclusione di alluminio naturale e anodizzato); portoncini di ingresso in doghe di legno naturale o verniciato.

INFERRIATE PARAPETTI.

Raccomandazioni:

Le inferriate in ferro preferibilmente realizzate con disegni semplici e lineari attingendo dagli esempi della tradizione contadina e rurale locale evitando quelli estranei alla tradizione locale; in generale per i parapetti si consigliano le due piattine orizzontali con interposte bacchette e per le inferriate a difesa delle aperture si consigliano a maglia quadrata.

Quelle in legno si consigliano al naturale, tinteggiate, realizzate con doghe verticali accostate.

TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE.

Prescrizioni:

Nelle aree RA le facciate esterne siano intonacate con strollatura a cazzuola escludendo rasature a frattazzo in presenza di tipologie chiaramente derivate da modelli di tipo rurale; intonacate e tinteggiate in presenza di modelli tipologici di tipo residenziale.

E' esclusa ogni forma di trattamento a "buccia d'arancia", stollature "segnate" o "bucciate", intonaci bugnati in presenza di tipologie di derivazione rurale, rivestimenti in legno nelle parti alte delle murature in prossimità del tetto, ed ogni altra decorazione o lavorazione superficiale estranea alla tradizione locale.

Raccomandazioni:

Sono consigliati e preferiti gli accostamenti di inserti di muratura in sasso locale realizzati a vista, parti in cls a vista, legno trattato al naturale ed intonaci colorati stollati a cazzuola o frattazzati.

SISTEMAZIONE DELLE AREE.

Prescrizioni:

I muri di sostegno in cls siano rivestiti in sasso o stollati a cazzuola o realizzati in pietra a vista con materiale locale.

Per grandi spazi pavimentati o ampi muri di sostegno sono prescritti mascheramenti operati con tralci di vigna e derivati simili o altre essenze arrampicanti.

Sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano valore naturalistico ed ambientale o che contribuiscono a caratterizzare ambientalmente quello spazio.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano l'uso.

Raccomandazioni:

Le pavimentazioni è preferibile che siano in lastre di pietra locale (con beola o scaglie di sasso), lastricati in boccette o in lastre di cls con ghiaietto grigio in superficie in aree esterne alle aree RA.

Possano essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento o alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

Possano essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc.)

AREE A SERVIZI

Prescrizioni:

In tutte le aree residenziali di completamento e di nuovo impianto, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento in misura superiore al 30% del volume preesistente e demolizione e ricostruzione sono subordinati alla individuazione all'interno del lotto delle seguenti aree da destinare a servizi:

- 2,5 mq/ vano e 12,5 mq/vano (fatto salvo quantità maggiori specificamente indicate nelle Schede di Normativa per ogni singola area di intervento), destinati rispettivamente a parcheggio pubblico ed a spazi pubblici a parco, per il gioco e la sport; i vani teorici vengono quantificati con uno standard di 90 mc o 30 mq di superficie lorda di pavimento sulla base del volume potenzialmente edificabile e non sulla base di quello effettivamente richiesto; per le aree produttive dimesse soggette ad interventi di recupero detto standard è di 120 mc 0,40 mq di superficie lorda di pavimento;

- dette aree vengono attrezzate e sistemate a cura e spese del concessionario con un progetto specifico redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune;

- i costi relativi vengono detratti dai contributi di cui alla legge n. 10/77 limitatamente alle rispettive quote(parcheggi ed aree verdi) delle categorie di servizio riportate nella specifica Delibera Consiliare e non per il loro costo analitico;

- dette aree rimangono private ad uso pubblico (con vincolo riportato nei registri immobiliari) fino alla richiesta del Comune di cessione con atto notarile e fino ad allora il concessionario se ne assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le aree di cui al presente punto non possano essere conteggiate come superficie fondiaria ai fini dell'utilizzo della densità fondiaria (pertanto la determinazione del volume realizzabile su ogni area verrà effettuato operando il prodotto della densità territoriale per la superficie dell'intero lotto oppure il prodotto della densità fondiaria per la superficie del lotto al netto delle aree da destinare a servizi di cui al presente punto);

- la quantità e la collocazione delle aree destinate a servizi eventualmente indicata nelle tavole di Piano lungo i bordi dei lotti ai margini della viabilità pubblica, ha carattere esemplificativo fino alla presentazione delle richieste di concessione edilizia in cui verrà specificamente definita la quantità e la collocazione;

- ad eccezione delle aree produttive dismesse, le aree a servizi pubblici indicate nelle schede di normativa hanno valore prescrittivo nella loro quantità complessiva ma, in relazione alle singole e diverse esigenze, possono subire variazioni nel riparto tra le singole destinazioni;

- l'assolvimento dell'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione nelle aree destinate a standard, viene garantito dagli aventi titolo da apposita garanzia fideiussoria a favore del comune pari all'importo del quadro economico del progetto delle opere da realizzare maggiorato del 30%.

COORDINAMENTO MICROURBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI.

Prescrizioni:

Al fine di un ordinato sviluppo degli insediamenti previsti e di un loro coordinato raccordo con il sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il P.R.G.C. indica per le aree contraddistinte con il numero 5 rinvio ad una fase di pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa privata o pubblica specificamente indicata nelle tavole di Piano.

In assenza o in alternativa le tavole di Piano indicano le Specificazioni Planovolumetriche di Dettaglio in cui sono specificate le modalità insediative indicando la trama della viabilità che assume carattere di vincolo, la suddivisione in lotti di intervento e le aree destinate ai servizi che invece hanno carattere esclusivamente esemplificativo del risultato urbanistico ed edilizio che si intende raggiungere.

Dette indicazioni possono essere modificate dal Comune attivando uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (P.P.) o dai privati presentando uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (P.E.C.O.); fermo restando il dimensionamento urbanistico di ogni singola area, l'approvazione di detti strumenti modifica e sostituisce in tutto o in parte le indicazioni delle tavole di Piano.

In queste aree gli oneri di urbanizzazione vengono quantificati esclusivamente in modo analitico sulla base delle opere di urbanizzazione integrative, sostitutive o di nuova formazione comprese nella

delimitazione della zona della specifica tavola; detta quantificazione economica viene elaborata dall'ufficio tecnico comunale per ogni singola zona con apposita scheda tecnica, attraverso una progettazione preliminare di tutte le opere, ed approvata con Deliberazione di Giunta.

Il Piano individua altresì Unità Minime di Intervento che definiscono ambiti territoriali in cui il permesso di costruire deve essere unico per tutta la capacità edificatoria ottenuta dalla applicazione degli indici sull'intera superficie fondiaria.

Nell'ambito delle Unità Minime di Intervento è ammessa l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2.04.1968.

Lo stesso unico permesso di costruire dovrà coordinare la individuazione unitaria delle aree destinate a servizi quantificate con i parametri indicati nell'apposto capitolo del presente articolo.

CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO DELLA LINEA FERROVIARIA NOVARA DOMODOSSOLA E DI ATTIVITA' PRODUTTIVE CONTIGUE AD AREE RESIDENZIALI.

Tutte le domande di Permesso di Costruire per interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie aventi per oggetto attività residenziali entro una distanza di 120 ml dalla linea ferroviaria Novara-Domodossola e confinanti con attività produttive esistenti o in progetto da parte del PRGC, devono essere corredate da una relazione illustrante tutti gli accorgimenti adottati in sede progettuale volti a garantire il rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici residenziali di cui al D.P.C.M. 5.12.1997.

(...)

ART. 40 - AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE DOCUMENTARIO -RA, DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, DELLE AREE DI INTERESSE STORICO E DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDUSTRIALE.

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell' art. 24, primo comma, punto 2), 11° e 12° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani, anche di piccolo nucleo, aventi carattere ambientale e documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi, dalla presenza di aree di interesse archeologico, da aree di interesse storico e da aree interesse archeologico industriale.

Le aree di cui al primo comma, punto 2) dell'art. 24 sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'Art.27 della L.457/78.

AREE DI CUI AL PRIMO COMMA, PUNTO 2 DELL'ART 24 DELLA L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Secondo la modalità e quantità delle presenti norme e secondo la localizzazione della Tavola di Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, le nuove costruzioni per autorimesse e le demolizioni e ricostruzioni, sono possibili a mezzo di autorizzazione e concessione edilizia.

Per l'Alpeggio di Casaletto, individuato nella Finestra 2 della Tavola P2a, ai fini della attuazione degli interventi, è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di nuova edificazione non previsti nelle Tavv. 3a e 3b e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente a mezzo di Piano di Recupero.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti, in assenza di indicazioni di Piano, sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti colturali.

All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale proposte di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 della Legge 5-8-78 n. 457 che non risultino già indicati dagli sviluppi del P.R.G. in scala 1:1.000.

Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreno deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi.

I serramenti delle aperture debbono realizzarsi preferibilmente in legno o, in alternativa, in metallo scuro o tinteggiato con vernice ferromicacea.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato.

Non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo sono anche ammessi con trattamento unitario delle facciate a formare, ad esempio, nei piani terra, bugnati di semplice fattura;

le zoccolature in pietra, a piano sega o martellinata, purchè non in formato di piastrelle, sono consigliate sino all'altezza di metri 0,70.

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare anche per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

Le insegne pubblicitarie sono ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon.

Le serrande di chiusura debbono essere tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, compatibilmente con le categorie di intervento assegnate ad ogni categoria di classificazione tipologica indicata dall'apposita planimetria di Piano per gli edifici compresi nelle delimitazioni di cui al presente articolo, sono ammessi ampliamenti volumetrici, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di mt. 2,70 per quelle inferiore a mt. 2,40 e comunque per una sopraelevazione non superiore a mt.1.50; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero del volume del sottotetto evitando sopraelevazioni;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento, ristrutturazione ed ampliamento di servizi igienici di ogni singolo alloggio a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto; non è consentito l'ampliamento occupando ballatoi o percorsi collettivi o loggiati; il servizio con l'area di disimpegno non può superare i 12,00 mq. di superficie lorda; l'ampliamento non è consentito se occupa la superficie (anche privata) di corti in comunione;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario alla chiusura (esclusivamente con vetrate) di vani scala esterni che mettono in comunicazione vani dello stesso alloggio in misura non superiore a cinque;

- che l'ampliamento volumetrico sia contenuto entro il 20% del volume preesistente legato a ricomposizioni tipologico-funzionali o comunque di recupero dell'esistente.

Gli ampliamenti sopraindicati riferiti all'adeguamento delle altezze interne, all'inserimento/ristrutturazione/ampliamento dei servizi igienici ed all'ampliamento del 20% per ricomposizione tipologico-funzionale sono cumulabili fra loro.

Altri ampliamenti volumetrici sono consentiti quando indicati dalla planimetria guida delle categorie di intervento delle Tav. 3a e 3b.

Gli ampliamenti volumetrici sopra descritti e ammessi sugli edifici classificati nella categoria B, C ed F sono consentiti alle seguenti condizioni: limitare gli ampliamenti a quelli che producono nuovi corpi di fabbrica aggiuntivi in sintonia con i caratteri architettonici dell'edificio, a quelli che non comportano una alterazione dei caratteri compositivi di facciata dell'edificio, a quelli che non alterano i caratteri formali ed architettonici originali di pregio, a quelli in grado di recuperare caratteri originali persi nel tempo, a quelli in grado di arricchire formalmente l'edificio.

Le classificazioni tipologico-formali degli immobili compresi in tali aree riferite ai tipi di intervento consentiti e descritti nel Regolamento Edilizio sono:

- A) Edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati o in formazione continua) per i quali si prescrivono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
- B) Edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A con gli incrementi volumetrici consentiti.
- C) Edifici aventi valore documentario nullo o profondamente alterato, privi degli elementi di cui alla categoria B) o le cui condizioni edilizie, statiche ed igieniche non ne consentono il recupero. Nel rispetto delle caratteristiche tipologico formali del contesto ambientale, per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo A e B e gli incrementi volumetrici consentiti con l'obbligo di allineamenti planovolumetrici per quelli in cortina.
- D) Rustici o casseri o altri edifici a destinazione d'uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale attraverso interventi di ristrutturazione con gli incrementi volumetrici consentiti.
- E) Rustici, casseri o altri edifici a destinazione d'uso residenziale e non, che costituiscano causa ed origine di condizione di insalubrità ambientale.

Gli edifici con la presente classificazione sono sottoposti alle seguenti norme: non è consentita alcuna operazione che non tenda alla demolizione;

- in alternativa è possibile demolire e ricostruire il volume del rustico annesso al corpo di fabbrica dell'edificio principale con la stessa destinazione d'uso o annesso con destinazione d'uso residenziale attraverso la ricomposizione del volume principale;

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale sono consentite esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione e non è consentita la ristrutturazione ad eccezione di quella tesa alla formazione di servizi igienici interni od al loro risanamento.

F) Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, per i quali sono consentite operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, o il ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B con gli incrementi volumetrici consentiti.

G) Rustici, casseri od altri edifici su cui è possibile operare trasformazioni d'uso a destinazione residenziale per i quali è possibile compiere interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione di tipo A.

Le categorie di intervento ammesse per ogni singola classificazione tipologica possono produrre modifiche di destinazione d'uso compatibili e conformi a quelle indicate al terzo comma del presente articolo.

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

Il Piano classifica "Aree di interesse archeologico" porzioni di territorio localizzate all'interno del territorio di potenziale interesse archeologico e/o paleontologico derivante da ritrovamenti sparsi o casuale di reperti ai sensi dell'11° comma dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Dette aree riguardano la zona della necropoli nella zona "In Persona" in località punta di Migliandone.

Il Piano delimita tali aree ed impone l'obbligo, al fine di predisporre gli interventi di tutela, della presentazione dei progetti per il parere preventivo alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici prima del rilascio di concessioni che autorizzino opere edilizie o sistemazioni in superficie o altre attività che determinino un mutamento dello stato dei luoghi con particolare riguardo al sottosuolo.

AREE DI INTERESSE STORICO.

Il Piano classifica "Aree di interesse storico" porzioni di territorio principalmente extraurbano caratterizzate dalla presenza di reperti delle fortificazioni, camminamenti protetti, postazioni militari in galleria, trincee e mulattiere militari derivanti dalla prima guerra mondiale ai sensi del 12° comma dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tutti gli eventuali interventi edilizi sono destinati solo alla conservazione e valorizzazione di tali reperti e manufatti.

Le attività agricole e forestali non possono in alcun modo compromettere la stabilità nonché lo stato di conservazione dei manufatti esistenti né apportare alterazione dell'andamento morfologico dei suoli alterando la visuale e la percezione degli stessi.

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDUSTRIALE.

Il Piano classifica "Aree di interesse archeologico industriale" porzioni di territorio caratterizzate dai resti della coltivazione della miniera di rame in località Migiandone ai sensi del 12° comma dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tutti gli eventuali interventi edilizi sono destinati solo alla conservazione e valorizzazione di reperti e manufatti; ogni altro intervento deve essere finalizzato alla divulgazione storica delle attività minerarie svoltesi.

ART. 50 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA

Sono le aree destinate ad attività agricola intese non soltanto come funzione produttiva, ma come principale protagonista della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste aree ad eccezione degli interventi sotto riportati ed a quelle dell'Art. 23 delle presenti N. di A. sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo.

Sono altresì consentite le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui alla L.R. 23 marzo 1995, n. 38 e s.m.i.

Le relative concessioni possono essere ottenute dai proprietari nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione al proprietario nelle esecuzioni delle opere oggetto della concessione stessa. (Vedi art.25 L.R. n. 56/77, 3° comma).

Il rilascio della concessione per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Sugli edifici regolarmente autorizzati nei dieci anni antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 10/77 e destinati ad attività agricola, non sono possibili modifiche di destinazione d'uso.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 10° comma, dell'art.25 della L.R. n. 56/77.

La concessione per gli interventi ammessi è gratuita per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ed è invece onerosa per tutti gli altri richiedenti pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Su tutti gli edifici residenziali esistenti nelle zone agricole segnalati in cartografia delle aree extraurbane, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 30% della SI esistente; in caso di intervento finalizzato alla realizzazione di strutture destinate ad attività di ricezione e ospitalità in ambiente rurale, tale ampliamento può essere dimensionato nel 100% della superficie lorda esistente.

Il recupero dei cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile unitamente agli interventi di ampliamento consentiti, assunti positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, è consentito alle seguenti condizioni:

- che l'eventuale necessità dell'apertura di nuove strade di accesso avvenga utilizzando le metodiche e le tecniche dell'ingegneria naturalistica, comunque consone ai caratteri ambientali, naturali e paesistici del contesto, limitandone lo sviluppo in base alle effettive necessità operative del recupero;
- che presentino una superficie coperta esistente minima di 20 mq;

- che siano segnalati nella cartografia dell'azzonamento delle aree extraurbane;
- che l'intervento di recupero produca un edificio con i requisiti minimi di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.75 (altezza minima interna di ml 2,55 per le parti abitabili e ml 2,40 per i vani accessori e bagni, 28 mq di superficie netta di pavimento);
- che sia individuabile con certezza il volume preesistente;

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamenti non superiori al 30% della Sul preesistente;
- altezza massima di due piani abitabili con il secondo mansardato;
- utilizzo per tutte le operazioni edilizie di materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze, dell'architettura montana e della tradizione locale con possibili inserti e riletture formali mediate dall'architettura razionalista del novecento.

Per gli altri edifici che non ricadono nei contenuti della l.r. 09/03 il recupero a destinazione residenziale è ammesso a condizione :

- che risultassero inutilizzati alla data di adozione del progetto preliminare della presente Variante al P.R.G.C. ;

- che non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso ;
- che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti

di cui all'art.3 del D.M. 5.7.1975 ;

- che sia individuabile con certezza il volume preesistente.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti precedenti."

Per l'Alpeggio di Casaletto, per i nuclei individuati con apposito segno grafico nella Tavola P4a, ai fini della attuazione degli interventi, è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi valgono le prescrizioni assunte per le aree degli insediamenti di carattere ambientale-documentario con le prescrizioni specifiche degli edifici con la classificazione tipologica-formale di tipo B) nonché tutti i consigli e prescrizioni di cui agli Artt. 39 e 40 delle presenti N. di A.

In sede di rilascio della concessione edilizia il Sindaco prescrive le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e dell'approvvigionamento idrico, oltreché per la conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art. 13, della L.R. n. 56/77 e indicate graficamente nelle tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25, comma 11 e 12 della L.R. n. 56/77, nei registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali é computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Gli interventi pubblici su aree ed edifici pertinenti ad aziende operanti, non potranno essere attuati prima di 1 anno a partire dalla adozione finale del P.R.G., salvo quelli avente carattere di urgenza ed indifferibilità.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell'Ufficiale Sanitario, o da altro Ente o personale delegato dal Sindaco, finalizzato in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e di smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

L'impianto di nuove porcilaie, con oltre 25 capi, fino all'individuazione di precise aree e zone da parte del Piano di Sviluppo agricolo potranno essere localizzate esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto di quelle eventualmente preesistenti e negli altri casi a queste condizioni:

- a) che distano non meno di 250 mt. dal limite delle aree urbane;
- b) che venga individuata e realizzata una fascia piantumata attorno all'impianto.

La realizzazione della fascia piantumata é condizione per il rilascio di concessione anche per gli interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti).

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività zootecnica possono essere realizzate

nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) $D_f = 0,10$ mc./mq. computate per i soli volumi residenziali;
- b) $R_c = 15\%$ comprensivo anche delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività e di quelle di servizio;
- c) $H_{max} = 7,50$ mt. salvo costruzioni eccezionali quali silos, ecc.;
- d) D_c = distanza dai confini = 5,00 ml.;
- e) Distanza dalle strade = 6,00 ml.

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività agricola possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

D_f = densità fondiaria definita dall'art. 25 comma 10 L.R. n.56/77.

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05/mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03/mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 mc/mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ha per azienda
- terreno a pascolo ed a prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 in abitazioni non superiore a 400 mc. per ogni azienda;

$H_{max} = 7,50$ mt. salvo costruzioni eccezionali quali silos; D_c = distanza dai confini= 5,00 mt.; Distanza dalle strade = 6,00 ml.

Nel computo dei volumi realizzabili é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro un raggio di 5 km. dal centro aziendale.

Le residenze rurali di nuova costruzione realizzabili annesse ad attività agricola, al servizio del conduttore o del titolare del fondo, devono avere una dimensione minima di 150 mc e massima di 400 mc.

Le densità di cui sopra, nel caso di interventi finalizzati alla realizzazione di attività di ricezione ed ospitalità esercitate in ambiente rurale dal conduttore o dal titolare del fondo di cui alla L.R. 23 marzo 1995 e s.m.i. possono essere raddoppiate.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le norme dell' art. 25 della L.R. n. 56/77.

Nelle aree agricole, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali e naturali valutata dalla commissione edilizia e dal Sindaco, é consentita l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche, tettoie destinate ad usi diversi dalla abitazione e dalle attività agricole, per un tempo non superiore a 60 gg. ed a condizione che allo scadere del termine vengano ripristinate le caratteristiche preesistenti dell'area.

Se l'area in oggetto é pubblica, il Comune richiede una garanzia fidejussoria pari alla stima della spesa occorrente per il ripristino.

E' consentito l'insediamento di un massimo di 4 tende o roulottes presso aziende agricole che forniscano i servizi essenziali richiedendo l'autorizzazione del Comune.

Le recinzioni consentite su area agricola sono esclusivamente quelle a difesa di colture attive esistenti o di attività zootecniche o dei fabbricati residenziali esistenti in zone agricole; i materiali utilizzabili sono esclusivamente siepe con eventuale rete o palizzata in legno.

Le Tavole 5a e 5b individuano le aree boscate di cui all'art. 142 del D.lgs 42/04, lett. g), e di cui all'art. 30, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

La loro individuazione e delimitazione cartografica ha valore indicativo e ricognitivo fino alla verifica accertata in sede di eventuali richieste da parte di soggetti titolari per la realizzazione di interventi edilizi a scopo agricolo o per interventi di altro tipo ammessi; in tal caso scattano gli accertamenti specifici sulla consistenza e natura di dette aree boscate, i vincoli e le procedure di legge.

Gli interventi dovranno essere autorizzati in base alle normative statali, regionali, provinciali e comunali vigenti in materia."