Regione Piemonte

COMUNE DI FARA NOVARESE

Provincia di Novara

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE 7/2011

AI SENSI DEL 7° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 20.07.2011

Approvazione Delibera Consiglio Comunale n. 26 del 28.11.2011

Il Responsabile del Procedimento | Il Segretario Comunale | Il Sindaco

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Stralci planimetrici della strumentazione urbanistica generale

GAMALERO GROUP

Architetto Pierluigi Gamalero

ARCH NVLO | ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a | Gamalero Pierluigi
n° 166

Studio: C.so Marconi, 33 - 28078 Romagnano Sesia (NO) Tel 0163.835587 Fax 0163.820238 E-mail gamalero@interfree.it

NOVEMBRE 2011

COMUNE DI FARA NOVARESE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

--ooOoo--

VARIANTE PARZIALE

7/2011

Novembre 2011

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

STRALCI PLANIMETRICI DI P.R.G.

Variante Parziale 7/2011 al P.R.G. di FARA NOVARESE.
Ai sensi del 7° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa.

Il Comune di Fara Novarese è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n.56/77 e s.m.i. ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 23337 in data 08.03.1993.

Varianti approvate:

- Variante n. 1, D.G.R. n. 40-40619 del 28.11.1994 di carattere strutturale;
- Variante n. 3, D.G.R. n. 23-6823 del 10.09.2007, di recepimento del tracciato della circonvallazione in conformità al progetto della Provincia di Novara;
- Variante parziale n. 4 (7° comma art. 17 L.R. 56/77 s.m.i), approvata con D.C.C. n. 30 del 05.09.2007;
- Variante parziale n. 5 D.C.C. n. 16.del 10.04.2008,
- Variante parziale n. 6, D.C.C. n. 35 del 26.09.2008 adeguamento del P.R.G. alla L.R. 28/99 in materia di commercio al dettaglio;

La Variante strutturale n. 2 di P.R.G., il cui progetto definitivo è stato adottato con D.C.C. n. 49 del 10.11.2004, è stata successivamente approvata con D.G.R. n. 20-34 in data 30.04.2010.

A seguito dell'approvazione della Variante strutturale di P.R.G., avvenuta nel 2010, sono emerse alcune difficoltà di gestione del nuovo strumento urbanistico, con particolare riferimento all'attuazione di alcuni interventi nel centro storico. Inoltre, durante la fase di istruttoria del P.R.G., sono state apportate modifiche al P.R.G. vigente, mediante alcune Varianti parziali, approvate dalle passate Amministrazioni.

Come norme di attuazione di riferimento la presente Variante assume il testo normativo della Variante Strutturale n. 02 approvata nel 2010 come integrato con le modifiche di cui alla Variante Parziale n. 05 approvata nel 2008, redatte sul precedente testo normativo.

L'attuale Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere mediante Variante parziale, al fine di porre rimedio alle difficoltà attuative riscontrate, e, preliminarmente, aggiornare gli elaborati del nuovo P.R.G. recependo tutte le modifiche approvate sul vecchio P.R.G. con le Varianti Parziali. Tale operazione ha permesso di ottenere uno strumento urbanistico integrato ed aggiornato in modo da agevolare il lavoro dei tecnici dell'Ufficio Urbanistica, oltre a permettere la corretta stesura della presente Variante parziale.

La Variante prevede le verifiche relative:

- alla procedura di verifica in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi del D:Lgs. 152/06, del D.Lgs 4/08 e della D.G.R. n. 12-8931 del 9.6.2008),

- alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale, con particolare riferimento agli aspetti inerenti il centro storico

Ai sensi della citata L.R.U. 56/77 e s.m.i. e della modifica all'art.17, la Variante in esame si

riconosce nel comma 7 del suddetto articolo che la definisce quale Variante Parziale soggetta ad approvazione con Delibera del Consiglio Comunale.

Finalità della Variante.

La Variante in oggetto rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale per un comune con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

In conformità all'art. 17 comma 7 della L.R.U. si afferma che gli effetti prodotti hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale e non modificano l'impianto strutturale del Piano o incidono su vincoli nazionali, regionali e provinciali.
In conformità all'art. 17 commi 4 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. si afferma che gli effetti prodotti:
- hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale e non modificano l'impianto strutturale del Piano o incidono su vincoli nazionali, regionali e provinciali;
- non modificano le aree a servizi oltre il limite di 0,5 mq/ab;
- non modificano la capacità insediativa residenziale del P.R.G..
- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività terziarie-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei Comuni con popolazione non eccedente i diecimila abitanti.

La Variante in oggetto ha come argomento principale l'ambito del centro storico, con l'obiettivo di agevolare l'attuazione di alcuni interventi di interesse pubblico e su suggerimento anche da parte di privati cittadini. Di conseguenza, la Variante prevede come primo obiettivo la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale, centrata sull'aspetto dell'adeguamento del P.R.G. alle previsioni sovraordinate relative al "Centro storico" con la redazione del "Repertorio dei beni storici" di cui all'art. 2.2 e 2.14 delle Norme del P.T.P.

A seguito del riconoscimento, attraverso il Repertorio, degli edifici meritevoli di tutela con conseguenti indicazioni di prescrizione nelle categorie di intervento e nelle norme di attuazione, la Variante individua e descrive le modifiche puntuali in ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni del P.T.P. e delle norme di attuazione del P.R.G. In particolare si vuole:

- intervenire sull'"ex scuola elementare", attualmente a destinazione residenziale, ripristinando la destinazione pubblica, al fine di poter attuare una riqualificazione funzionale della struttura e degli spazi aperti circostanti;

- intervenire sul fabbricato "ex portineria" in prossimità della Clinica "I Cedri", in condizioni statiche precarie, al fine di riordinare l'intero ambito, sia per migliorare l'accessibilità e la sicurezza dell'intersezione viabilistica in quel punto, sia per una riqualificazione degli antichi giardini come nuovi spazi di fruizione pubblica;

- adeguare il tipo di intervento di alcuni fabbricati rustici non più utilizzati al fine di permetterne il recupero, verificandone lo stato di fatto e nel rispetto dei caratteri tipologici e formali tradizionali previsti dalle norme di attuazione vigenti.

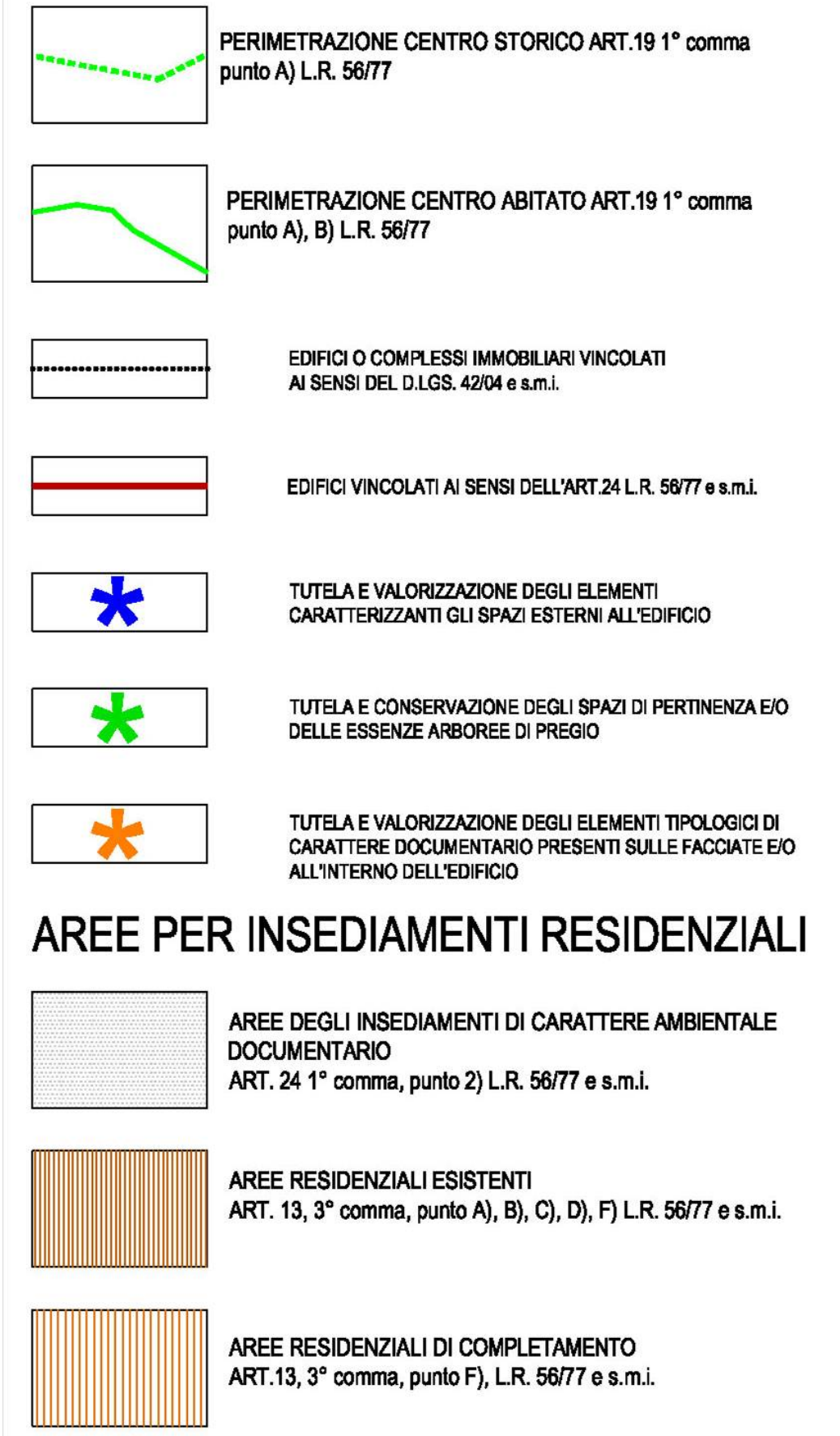
Con la Variante, l'Amministrazione Comunale intende dare la possibilità di migliorare l'efficienza e la funzionalità del nuovo strumento urbanistico del quale si è dotata, coniugando le proprie necessità e le aspettative dei cittadini nel rispetto dei parametri qualitativi e quantitativi previsti nel PRG vigente e dalle normative e strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata.

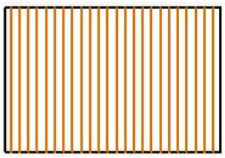
Descrizione della Variante.

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato nel 1993 .e successiva Variante Strutturale recente approvata nel 2010, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi rendendosi questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale. In base al 2° comma dell'art.17 della L.R.U. non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per varianti o revisioni periodiche del P.R.G.C.

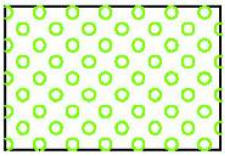
Nello specifico la Variante prevede quanto successivamente riportato, relativamente agli stralci planimetrici del P.R.G.C. vigente (con individuazione delle aree in oggetto) e della variante, ai dati quantitativi.

Legenda Tav. 2 "Azzonamento aree urbane" – Scala 1:2.000



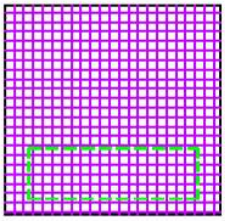


AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
ART.13, 3° comma, punto C), L.R. 56/77 e s.m.i.



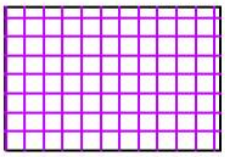
AREE VERDE PRIVATO VINCOLATO

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

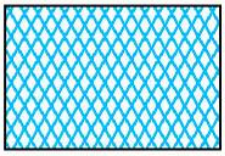


AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
ART. 13, 3° comma, punto A), B), C), D), F) L.R. 56/77 e s.m.i.

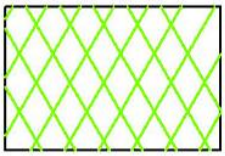
LOTTO DI COMPLETAMENTO



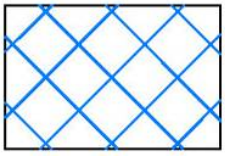
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO
ART.13, 3° comma, punto G), L.R. 56/77 e s.m.i.



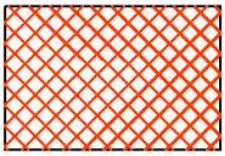
AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO ART. 26, 1° comma, punto F) L.R. 56/77 e s.m.i.



AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

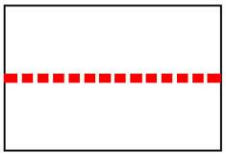


AREE PER LE ATTREZZATURE PRIVATE SPECIALI

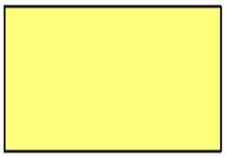


AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO

AREE AGRICOLE

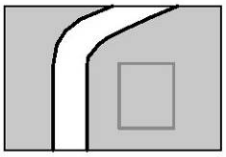


A.1
ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE

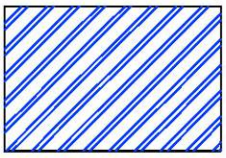


L.1
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA
NON ADDENSATA

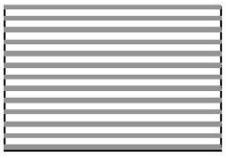
INFRASTRUTTURE PUBBLICHE



INTERVENTI SULLA VIABILITA'- ALLARGAMENTI E
RETTIFICHE STRADALI

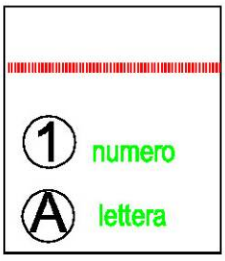


AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE



FERROVIA NOVARA-VARALLO

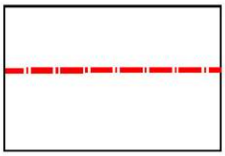
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI



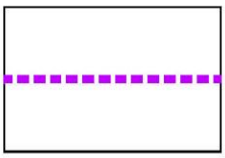
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO
ART.44, L.R. 56/77

PIANO GIA' APPROVATO ED IN ATTUAZIONE

PIANO DA APPROVARE

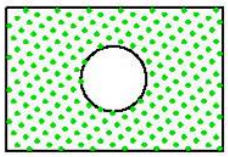


PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ART. 27, LEGGE 865/71



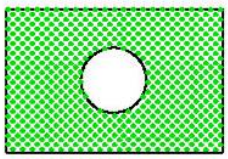
PERIMETRO AREE CONVENZIONATE

AREE PER SERVIZI SOCIALI
ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE



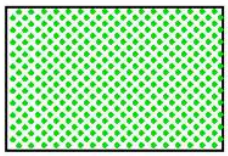
AREE PER L'ISTRUZIONE
ART. 21, 1°comma, punto 1A) L.R. 56/77

MA: SCUOLA MATERNA
SE: SCUOLA ELEMENTARE
SM: SCUOLA MEDIA

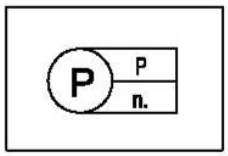


AREE ED EDIFICI PER ATTEZZATURE
DI INTERESSE COMUNE
ART.21, 1°comma, punto 1B) L.R.56/77

R: RELIGIOSE,
C: CIMITERO
M: AMMINISTRATIVE,
S: SOCIALI
CL: CULTURALI
SA: SANITARIE
AQ: SERBATOIO ACQUEDOTTO

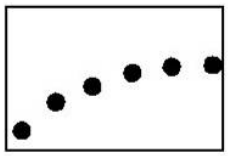


AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E
LO SPORT
ART. 21, 1°comma, punto 1C) L.R. 56/77



AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI
ART.21, 1° comma, punto 1D) L.R. 56/77

P= aree di sosta e parcheggio
n.=posti macchina = S/25mq



CONFINE COMUNALE

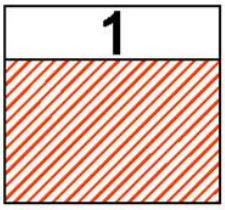
PARTE DI TERRITORIO URBANO NORMATO DALLA TAV.2

FASCIA DI RISPETTO POZZO VIA CAVAGLIANA E VIA S.GIULIO DI CUI AL D.P.R.
24/05/1988
FASCIA RISTRETTA (60 GG)
FASCIA ALLARGATA (180 GG)

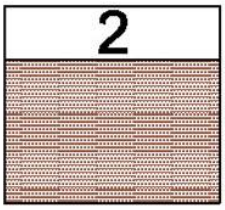
FASCIA DI RISPETTO DI ML.150
DEL CIMITERO E DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE
FOGNARIE

DELIMITAZIONE AREE SOGGETTE A BONIFICA
(Ai sensi del D.M. 471/99 per i provvedimenti
di cui all'art. 17, comma 10 del D.lgs 22/97)

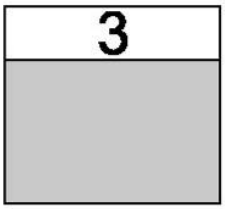
Legenda Tav. 4 "Sviluppo di PRGC delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" – Scala 1:1.000



EDIFICI PARTICOLARMENTE CARATTERIZZATI PER LA PRESENZA DI ELEMENTI FORMALI, ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI, DECORATIVI AMBIENTALI, ISOLATI O IN FORMAZIONE CONTINUA, PER I QUALI SI PRESCRIVONO UNICAMENTE INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO OLTRE CHE INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

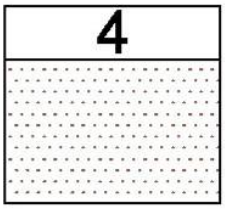


EDIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI ASSOGGETTATI A VINCOLO VOLUMETRICO ED AL RISPETTO ED AL MANTENIMENTO DEGLI ELEMENTI ORIGINALI O TIPICI PRESENTI A LIVELLO TIPOLOGICO–FORMALE, PER I QUALI SONO PRESCRITTI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO A.

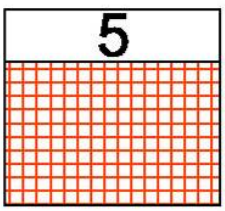


A) EDIFICI A CARATTERE DOCUMENTARIO, CON ELEMENTI FORMALI, ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI, DECORATIVI CON CARATTERISTICHE DI RIPETITIVITA' NEL CONTESTO AMBIENTALE.
B) EDIFICI AVENTI VALORE DOCUMENTARIO NULLO, O PROFONDAMENTE ALTERATO, LE CUI CONDIZIONI EDILIZIE, STATICHE E IGIENICHE NON NE CONSENTONO IL RECUPERO.
C) RUSTICI, CASSERI O ALTRI EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE PER I QUALI E' AMMESSO IL RECUPERO AD USO RESIDENZIALE.
D) EDIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI O PORZIONI DI FABBRICATI RISTRUTTURATI CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI E/O AMPLIAMENTI VOLUMETRICI.

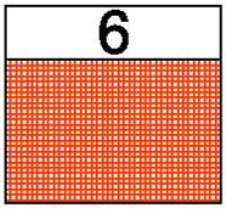
PER GLI EDIFICI SOPRA DESCRITTI SONO PRESCRITTI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE DI TIPO A O B.



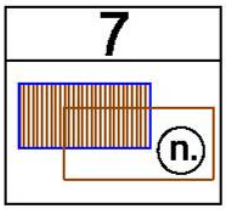
A) EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE CARATTERIZZATI DA SPECIFICHE E PARTICOLARI CONDIZIONI URBANISTICHE ED IGIENICO–AMBIENTALI SFAVOREVOLI E/O NEGATIVE.
B) RUSTICI, CASSERI O ALTRI EDIFICI SU CUI NON E' POSSIBILE OPERARE TRASFORMAZIONI D'USO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, MA SOLO PER ATTIVITA' SECONDARIE DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E/O TERZIARIE.
PER GLI EDIFICI SOPRA DESCRITTI SONO POSSIBILI ESCLUSIVAMENTE OPERAZIONI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE FINALIZZATE ALLA CONSERVAZIONE E AL CONSOLIDAMENTO DELL'ESISTENTE.



EDIFICI PRIVI DI CARATERIZZAZIONE TIPOLOGICO–FORMALE LE CUI CONDIZIONI DI ELEVATO DEGRADO STATICO–EDILIZIO NON NE CONSENTONO IL RECUPERO. PER TALI EDIFICI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE E LA RICOSTRUZIONE CON RIFACIMENTI ADERENTI AL CONTESTO AMBIENTALE E L'OBBLIGO DI ALLINEAMENTI PLANOVOLUMETRICI PER QUELLI IN CORTINA.

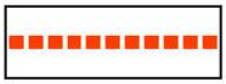


RUSTICI, CASSERI O ALTRI EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE, CHE COSTITUISCONO CAUSA ED ORIGINE DI CONDIZIONI DI INSALUBRITA' AMBIENTALE PER I QUALI NON E' CONCESSA ALCUNA OPERAZIONE CHE NON TENDA ALLA DEMOLIZIONE.



EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE ESTRANEI AL CONTESTO AMBIENTALE SOGGETTI AD INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO E RIPRISTINO DELLE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE, TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE COERENTI A QUELLE DEL CONTESTO STORICO–AMBIENTALE; LA SAGOMA PLANOVOLUMETRICA DELL'EDIFICIO ASSUME CARATTERE INDICATIVO ED ESEMPLIFICATIVO

(n.) ml di altezza massima

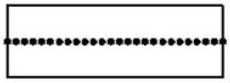


DELIMITAZIONE CENTRO STORICO
ART. 19 LEGGE REGIONALE 56/77

DELIMITAZIONE DELLE AREE DI CARATTERE AMBIENTALE
DOCUMENTARIO ESTERNE AL CENTRO STORICO

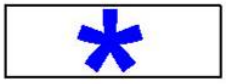
TETTOIE

EDIFICI PUBBLICI

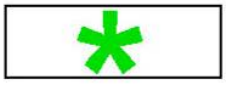


EDIFICI O COMPLESSI IMMOBILIARI VINCOLATI
AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 e s.m.i.

EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART.24 L.R. 56/77 e s.m.i.



TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI GLI SPAZI ESTERNI ALL'EDIFICIO



TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA E/O DELLE ESSENZE ARBOREE DI PREGIO

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI DI CARATTERE DOCUMENTARIO PRESENTI SULLE FACCIATE E/O ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO

Oggetto n. **1**

Richiesta: Amministrazione Comunale

P.R.G. VIGENTE

Variante Strutturale D.G.R. n. 20-34 in data 30.04.2010.

Area Normativa: *territorio comunale*

Tavv. scala 1:1000 – 1:2.000

VARIANTE PARZIALE 7/2011

Area Normativa: *territorio comunale*

Tavv. scala 1:1000 - 1:2.000

Descrizione:

Adeguamento del P.R.G.C. al Piano Territoriale Provinciale per quanto concerne l'ambito del Centro Storico, attraverso la predisposizione del "Repertorio dei Beni Storici" e la verifica delle tipologie di intervento e della normativa vigente.

La fase di adeguamento riguarda esclusivamente il riconoscimento e successiva schedatura dei beni di carattere storico e testimoniale per la tutela e la valorizzazione dei beni individuati sul territorio comunale.

Il centro storico, rispetto all'art. 2.14 della normativa del P.T.P. è classificato in categoria "D centro storico minore, di rilevanza sub regionale, che costituisce parte integrante del tessuto storico-insediativo regionale, nel quale comunque l'organizzazione storica del tessuto urbano è ben conservata.

Non sono individuati, con riferimento all'art. 2.15 e allegato 2 della normativa del P.T.P. "beni caratterizzanti", "emergenze architettoniche" e "beni di riferimento territoriale".

La predisposizione della documentazione prende atto quindi del censimento dei beni di cui alla tav. 5 del quadro analitico del P.T.P., opportunamente integrata con ulteriori beni individuati attraverso operazioni di indagini storiche e territoriali. Di conseguenza, l'individuazione dei beni sulla cartografia allegata al documento del Repertorio ha interessato tutto il territorio comunale, mediante schede descrittive, indicanti condizioni di conservazione e di uso.

A seguito delle risultanze delle valutazioni sui beni individuati si è reso necessario l'adeguamento delle tipologie di intervento e il riconoscimento delle tutele specifiche su alcuni fabbricati come risulta dagli stralci di seguito riportati (1a – 1v).

Per una completa trattazione dell'oggetto si rimanda all'elaborato "Repertorio dei Beni Storici" allegato alla documentazione della presente Variante.

Motivazione

Al fine di verificare la possibilità di poter dare atto ad alcuni interventi su aree ed edifici nell'ambito del Centro Storico si è reso necessario effettuare una verifica delle valenze storico architettoniche del nucleo antico, anche nel merito di quanto riporta il P.T.P., che, oltre a definire l'assetto ambientale e paesistico, pone molta attenzione anche alle risorse del patrimonio storico presente sul territorio novarese.
Questo ha permesso il riconoscimento dei beni di interesse storico mediante lo strumento del Repertorio, sui quali attribuire adeguate tipologie di intervento e di tutela, e al tempo stesso individuare alcuni beni o parti di essi per le quali occorre prevedere interventi di recupero o riqualificazione a causa del degrado statico o ambientale in cui versano. Infatti, su alcuni fabbricati, oggetto di schedatura, è stata riscontrata un'impropria categoria di intervento non adeguata alle esigenze di valorizzazione e recupero dell'edificato storico o riqualificazione ambientale di luoghi anche di pubblica utilità.

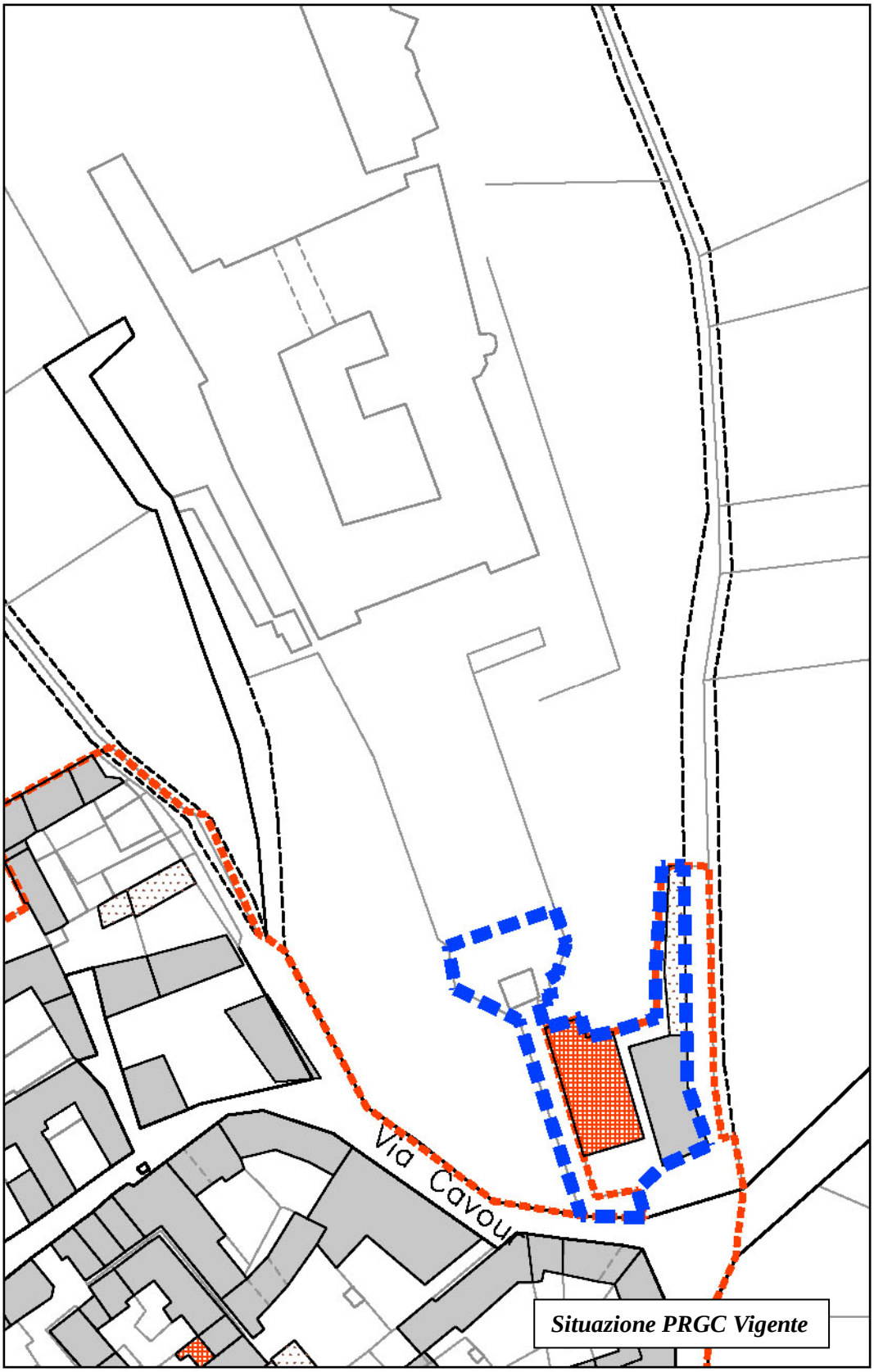
Norme di Attuazione

L'adeguamento del PRG ai contenuti del Repertorio ha reso necessaria l'integrazione dell'art 34 delle Norme di Attuazione vigenti con le seguenti prescrizioni, al fine di rendere coerenti gli aggiornamenti alle tavole grafiche con quelle di carattere normativo:

all'art. 34 vengono aggiunti i seguenti comma:
(…..)
I beni riconosciuti dal Repertorio con caratteristiche di pregio storico-architettonico e non già oggetto di tutela ai sensi della legislazione sovraordinata, sono sottoposti dal PRG a normativa di tutela e recupero nel rispetto ed ai sensi dell'art 24 LR 56/77 e s.m.i. con indicazione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammesse anche riguardo alle aree considerate di contesto. Tale prescrizione è riportata sulle tavole 1:1000 e 1:2000 di PRG. Per gli stessi beni sono esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che comportano alterazione dei caratteri di impianto e di relazione con il contesto urbano o rurale e storico di riferimento. Sono ammessi interventi di recupero, risanamento conservativo e valorizzazione anche con mutamento di destinazione d'uso, che non comportano alterazione dei caratteri storici e tipologici originali.
Su alcuni beni e aree di pertinenze individuati dal Repertorio e riportati con apposito simbolo grafico sulle tavole 1:1000 e 1:2000 di PRG sono riconosciute le seguenti prescrizioni riguardanti:
- la tutela e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli spazi di pertinenza all'edificio;
- tutela e conservazione delle aree verdi e/o delle essenze arboree di pregio.
- tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.

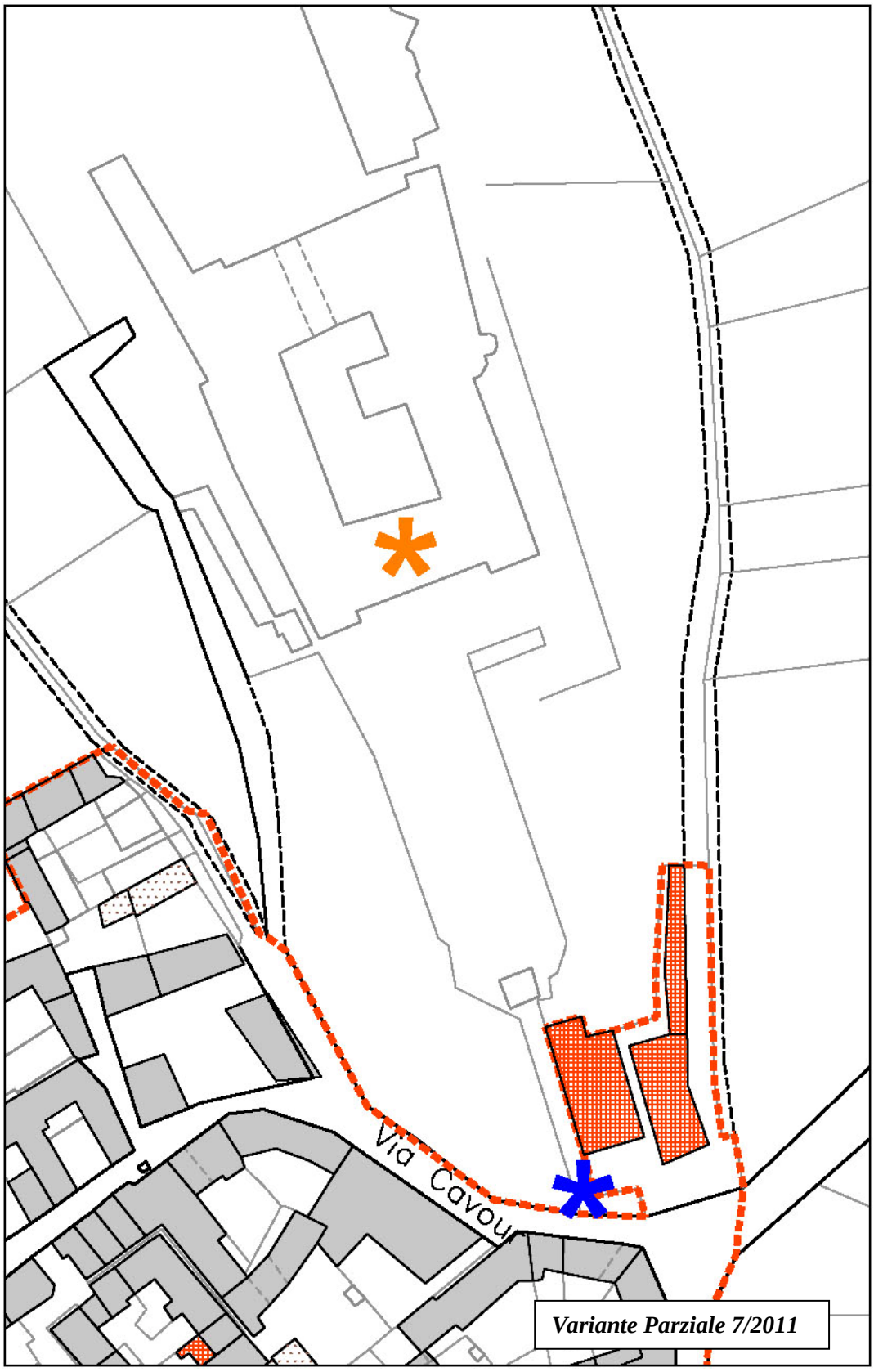
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000

Oggetto n 1a

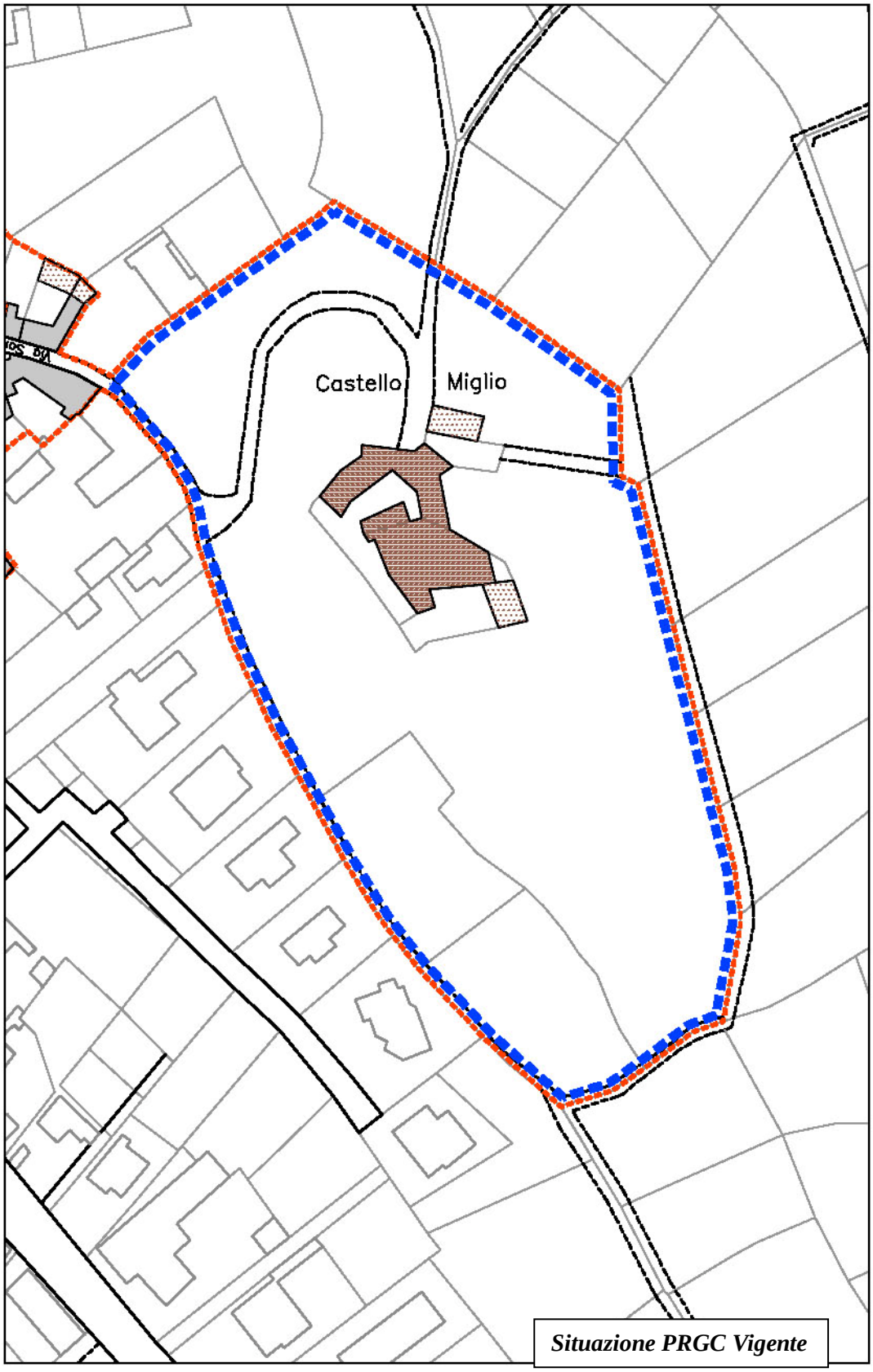


Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000

Oggetto n 1a



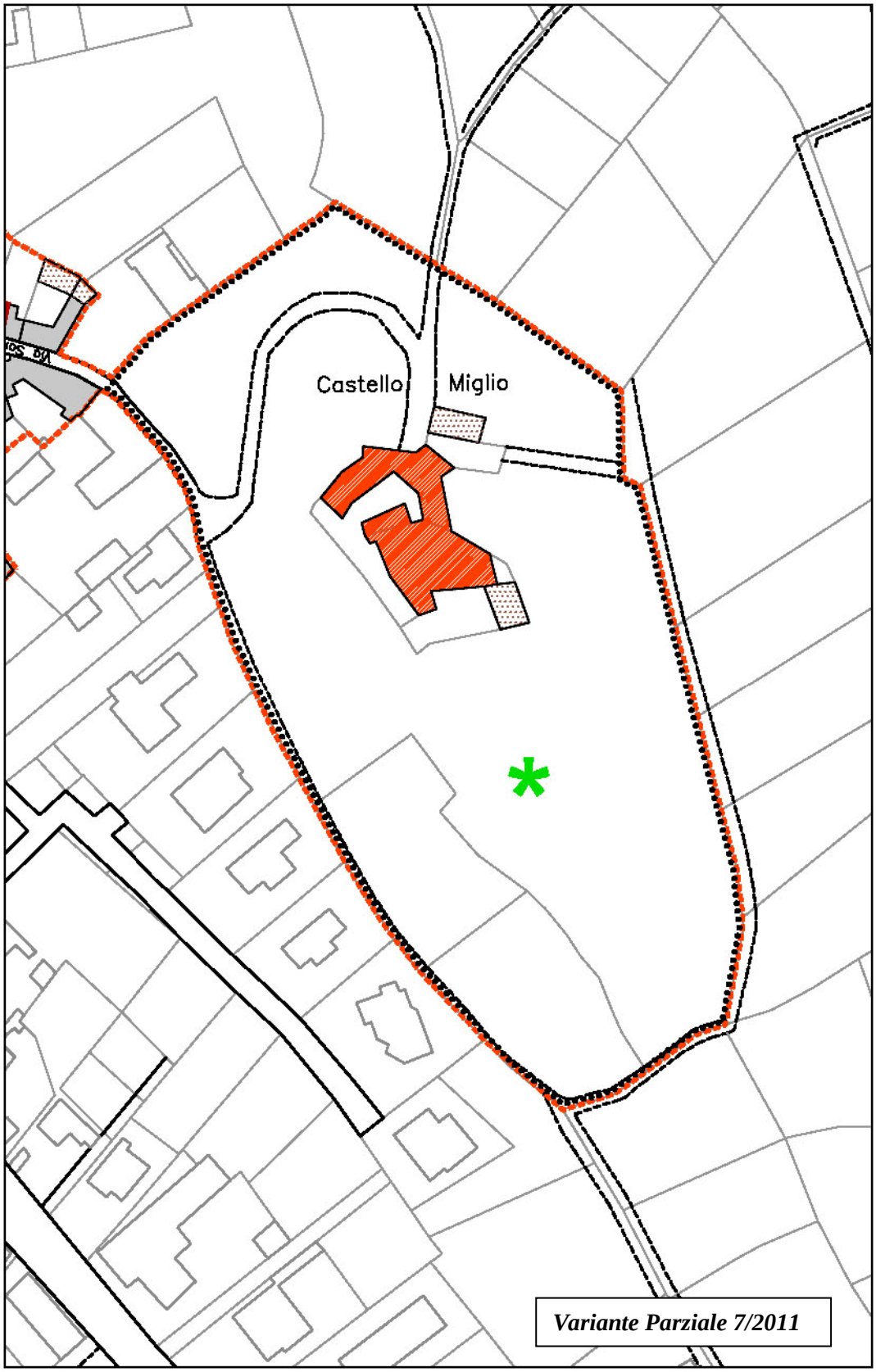
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.500 **Oggetto n 1b**



Situazione PRGC Vigente

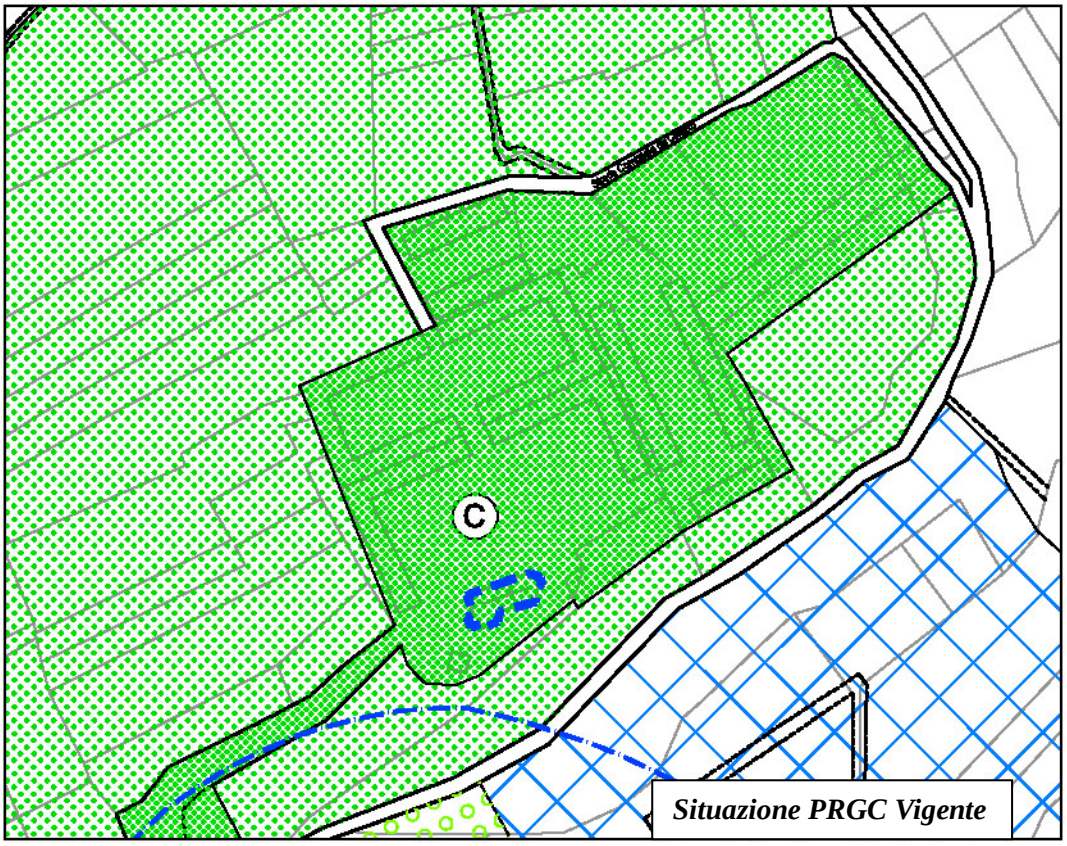
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.500

Oggetto n 1b

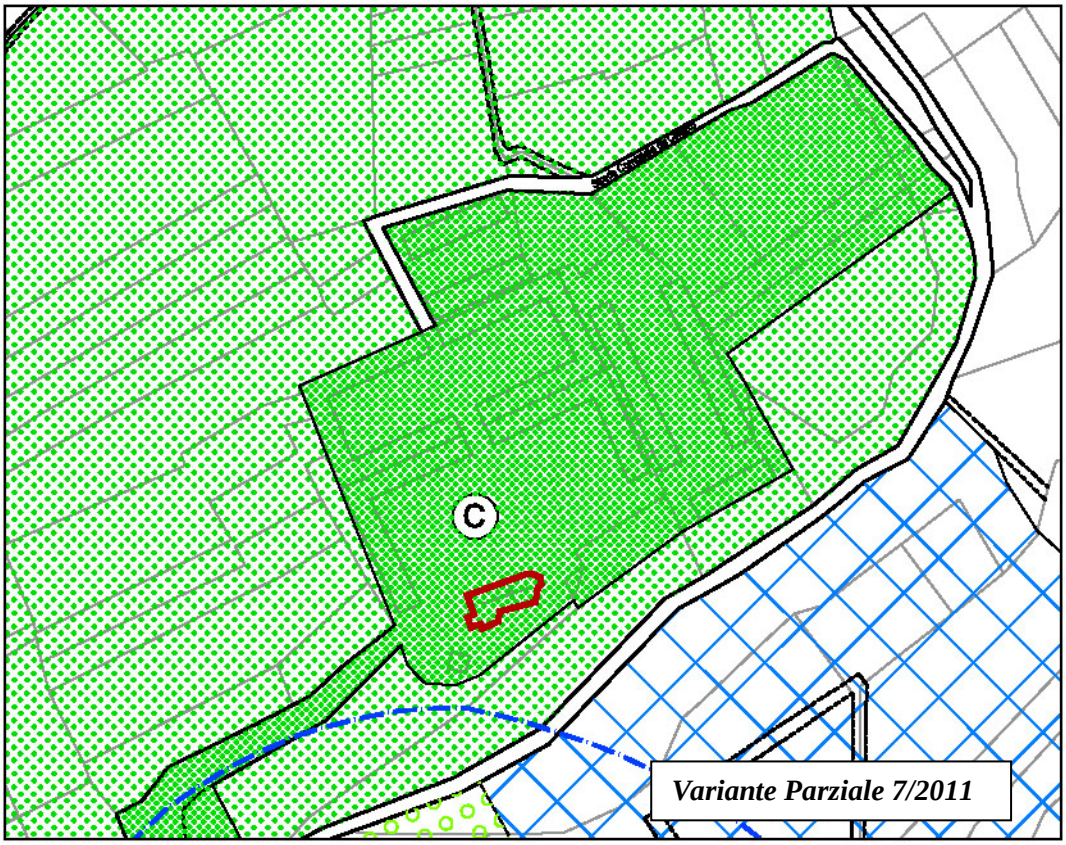


Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000

Oggetto n. 1c

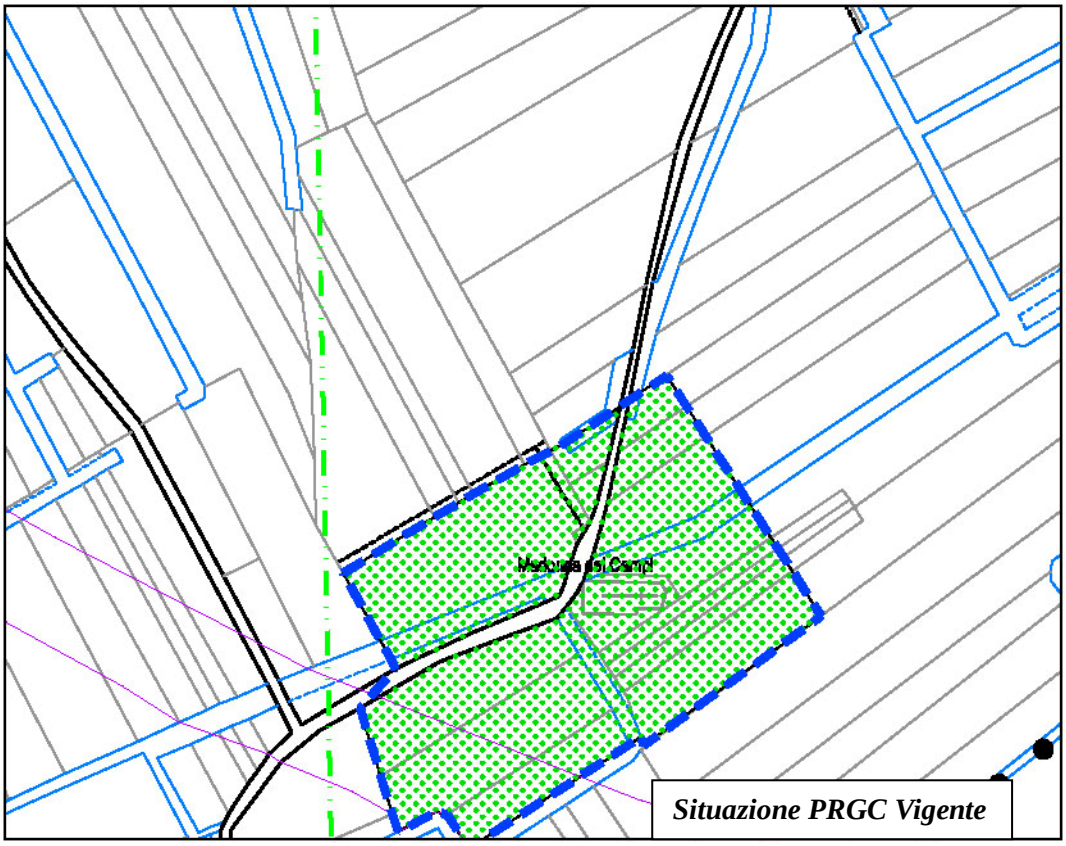


Situazione PRGC Vigente

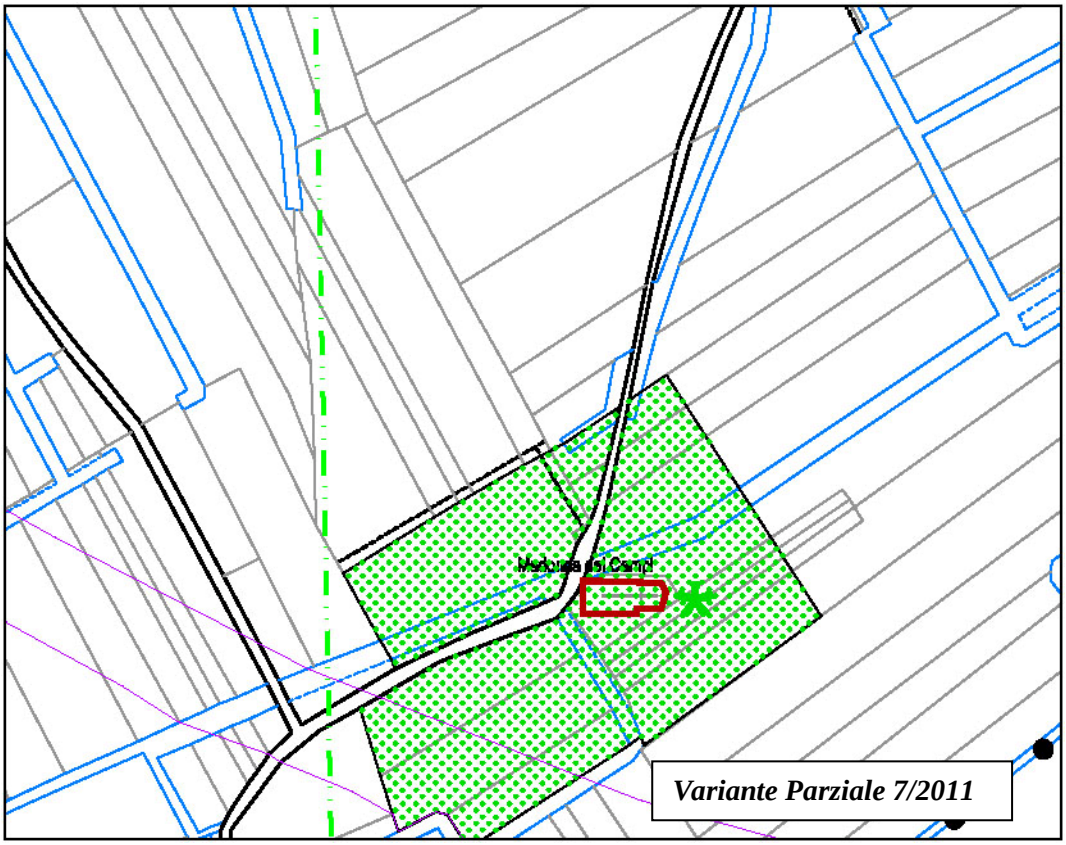


Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000 **Oggetto n. 1d**

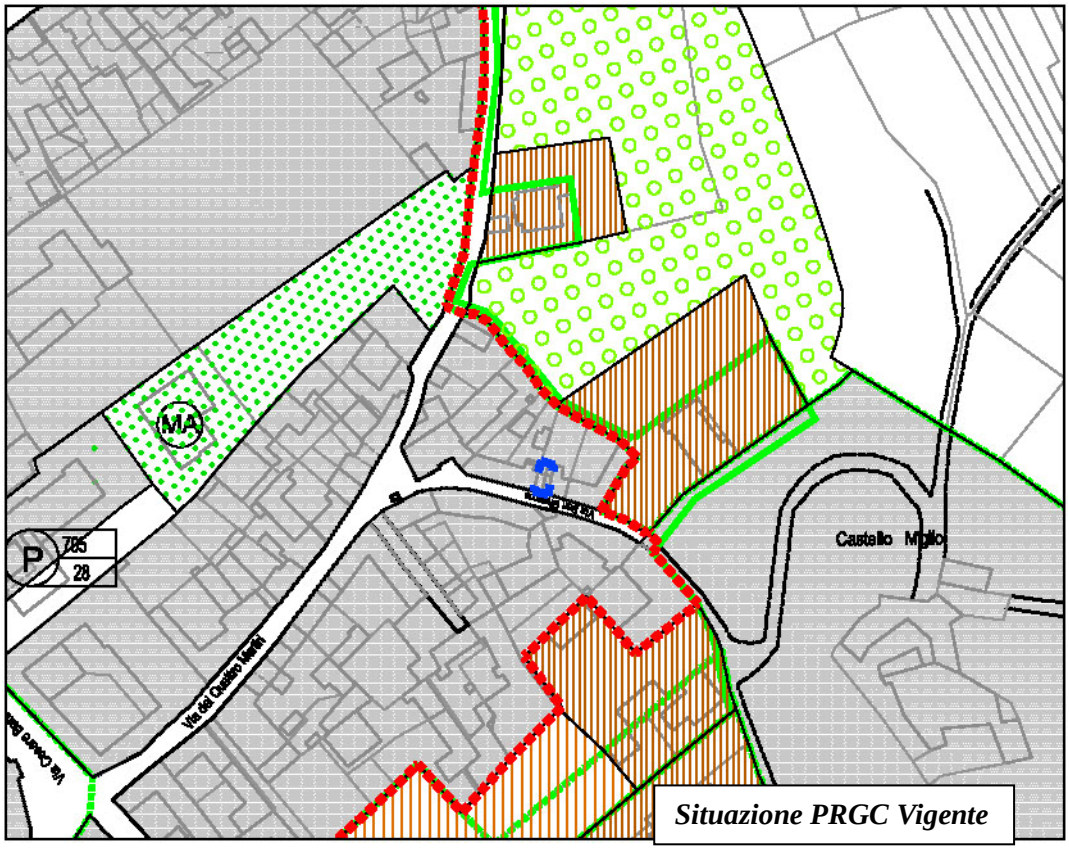


Situazione PRGC Vigente

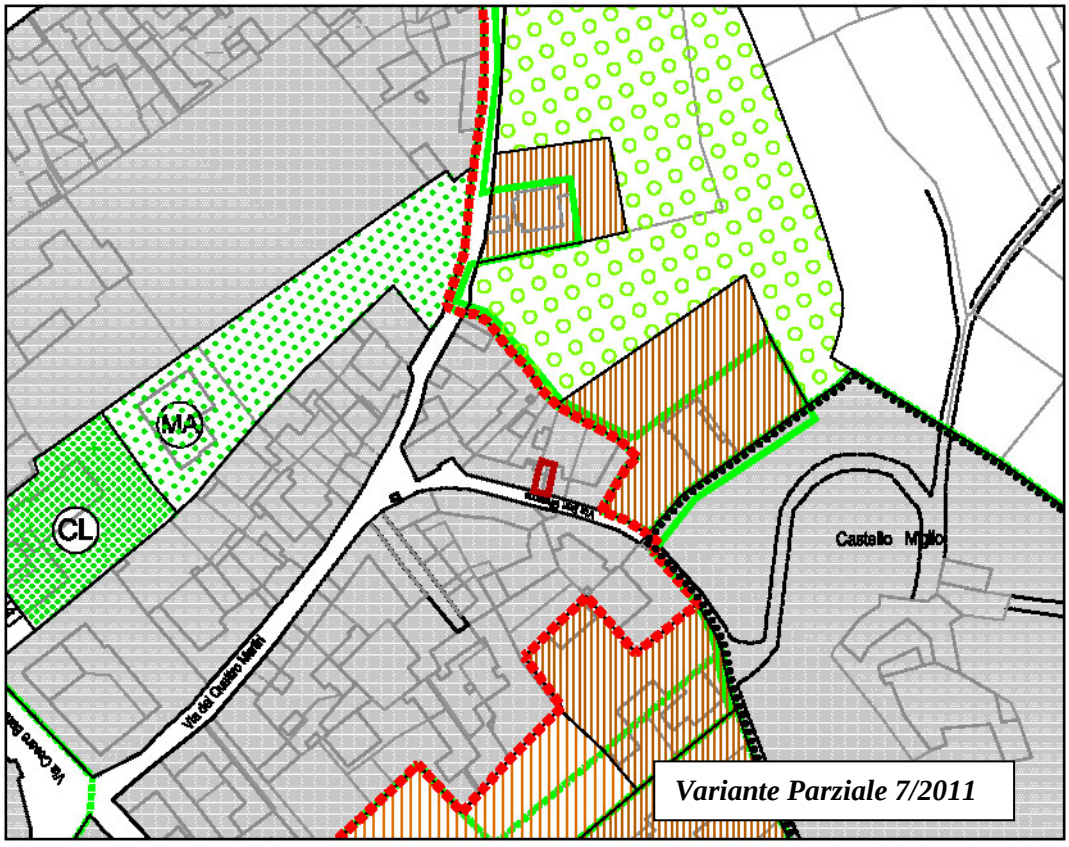


Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000 **Oggetto n. 1e**

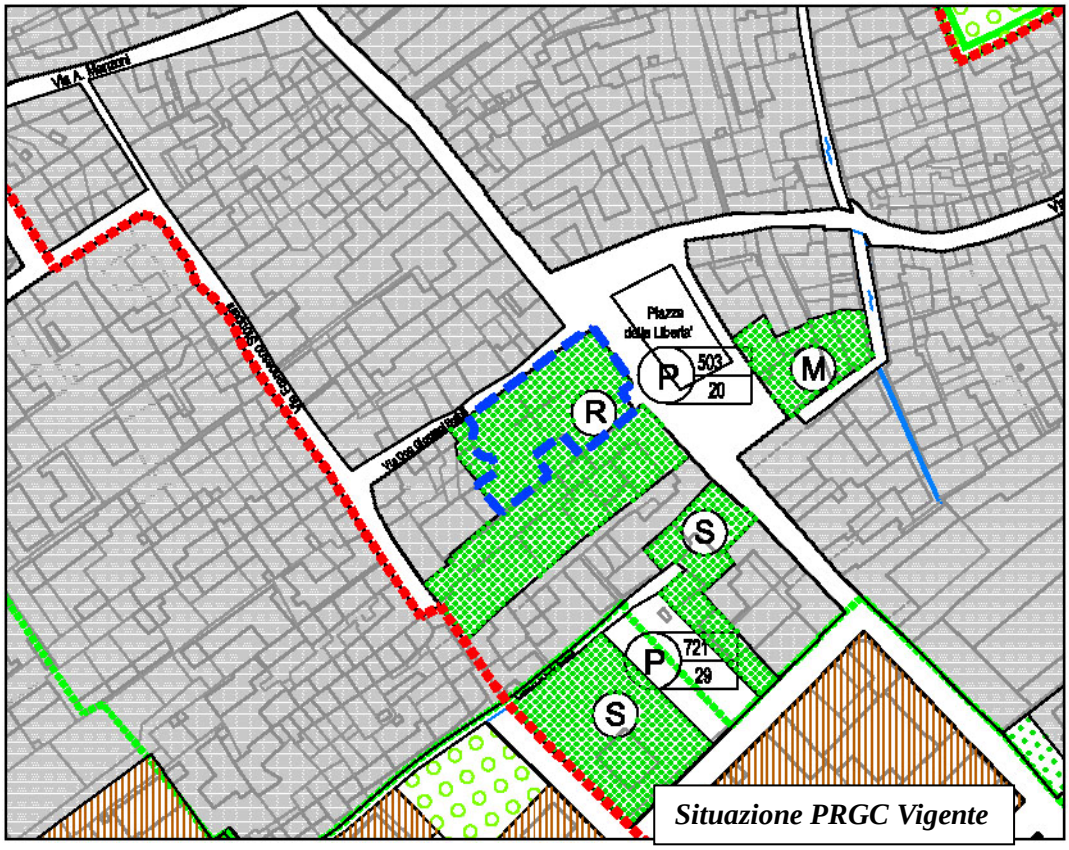


Situazione PRGC Vigente

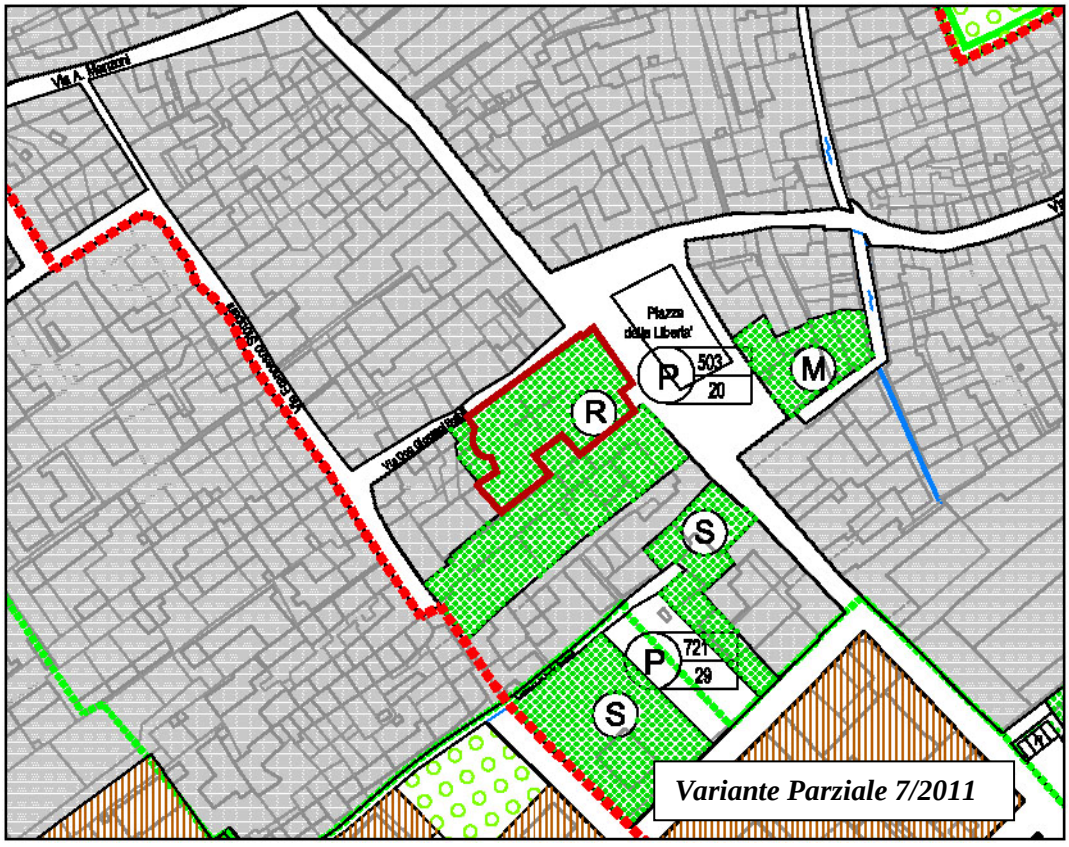


Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000 **Oggetto n. 1f**

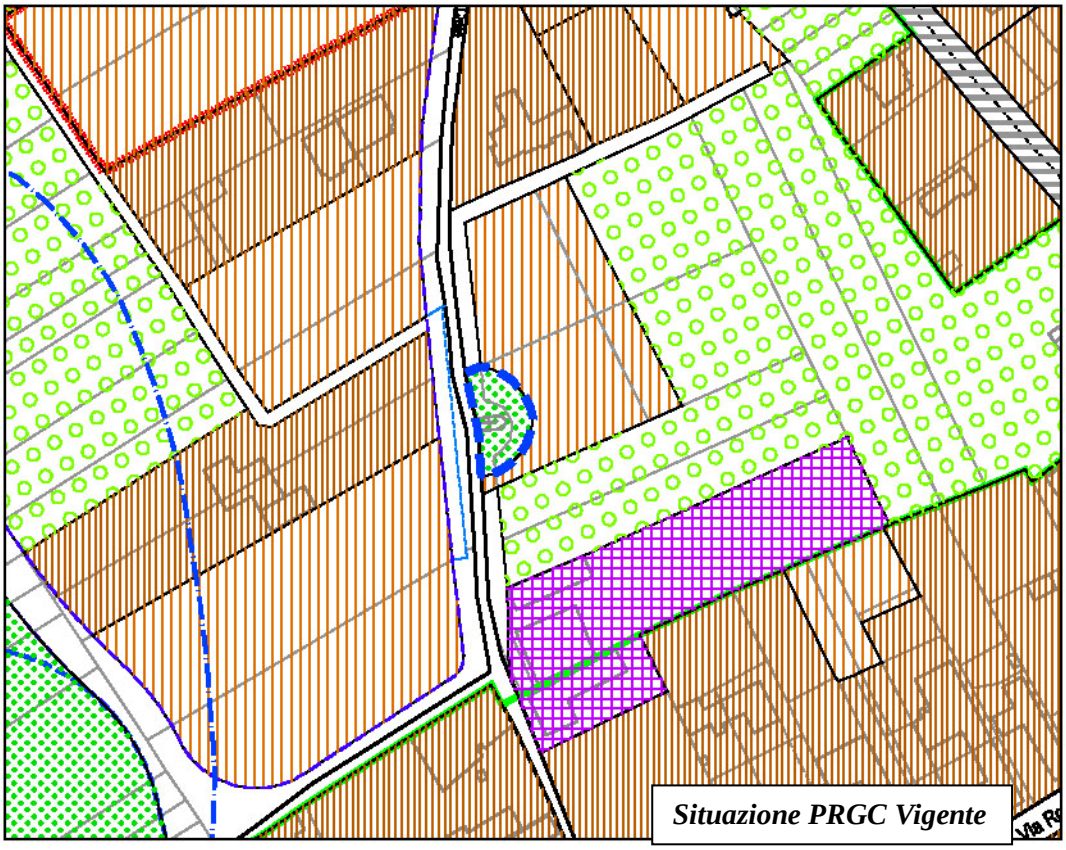


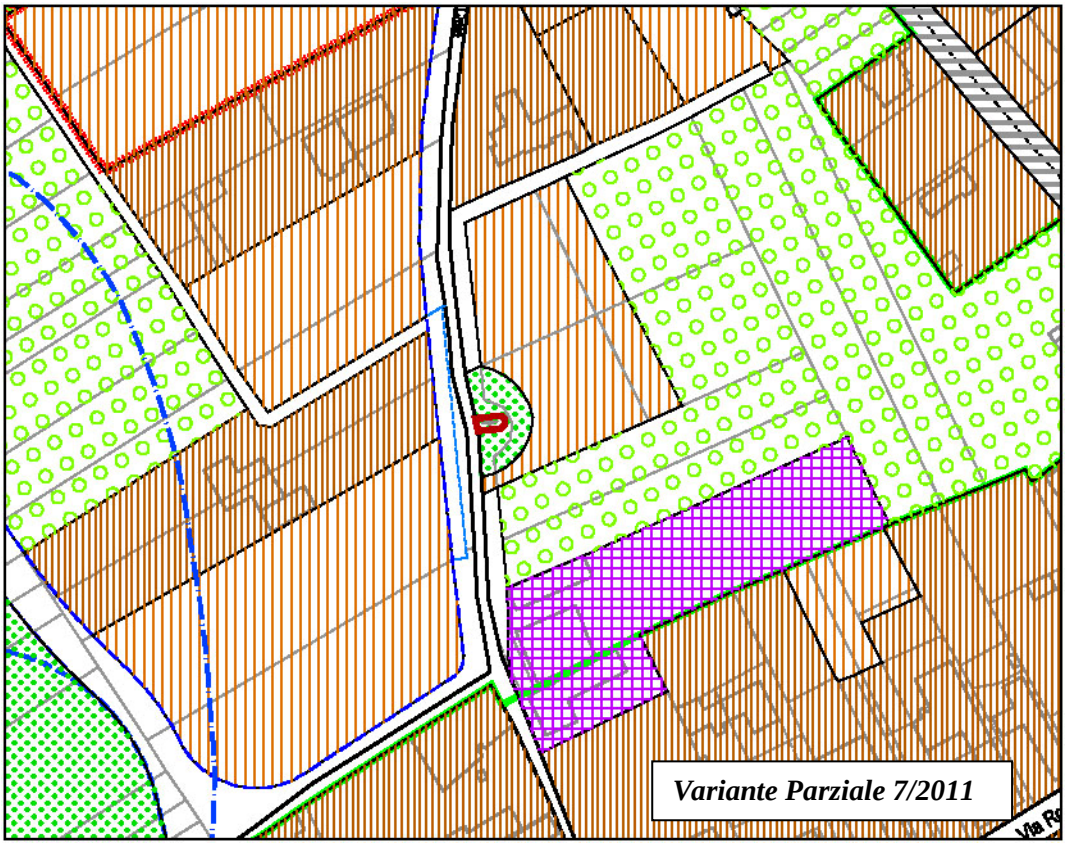
Situazione PRGC Vigente



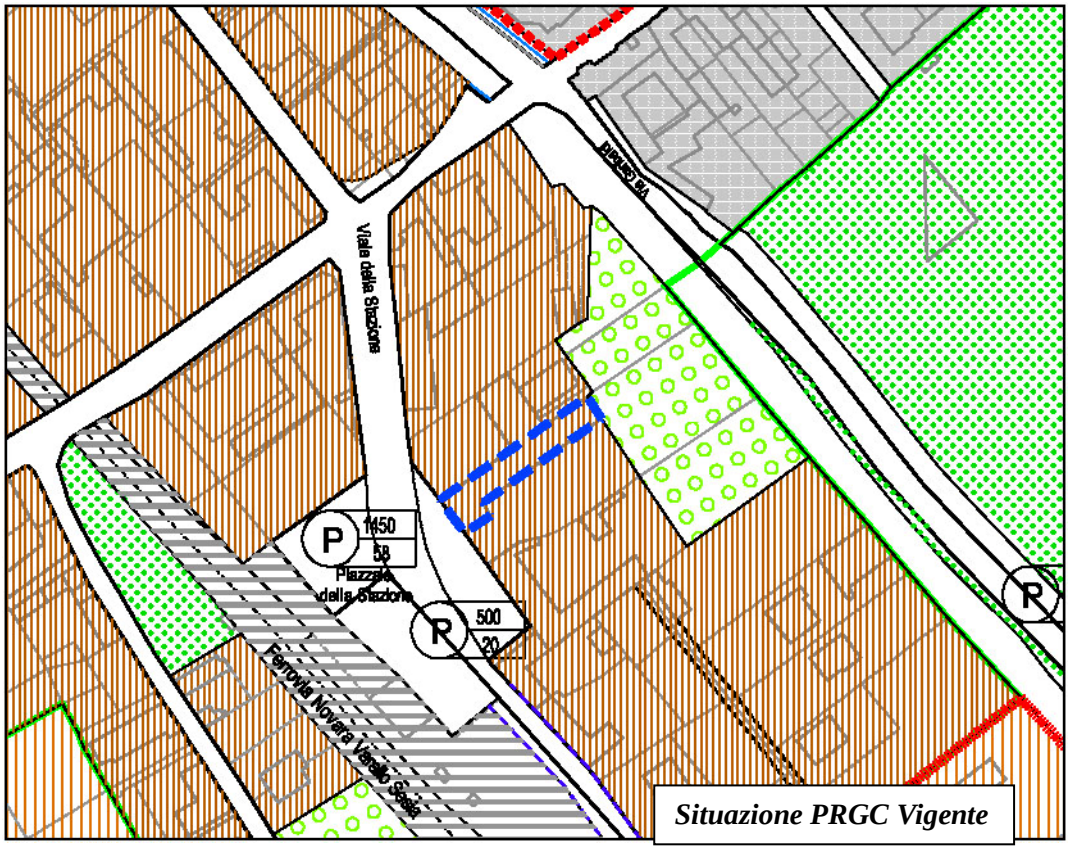
Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000 **Oggetto n. 1g**

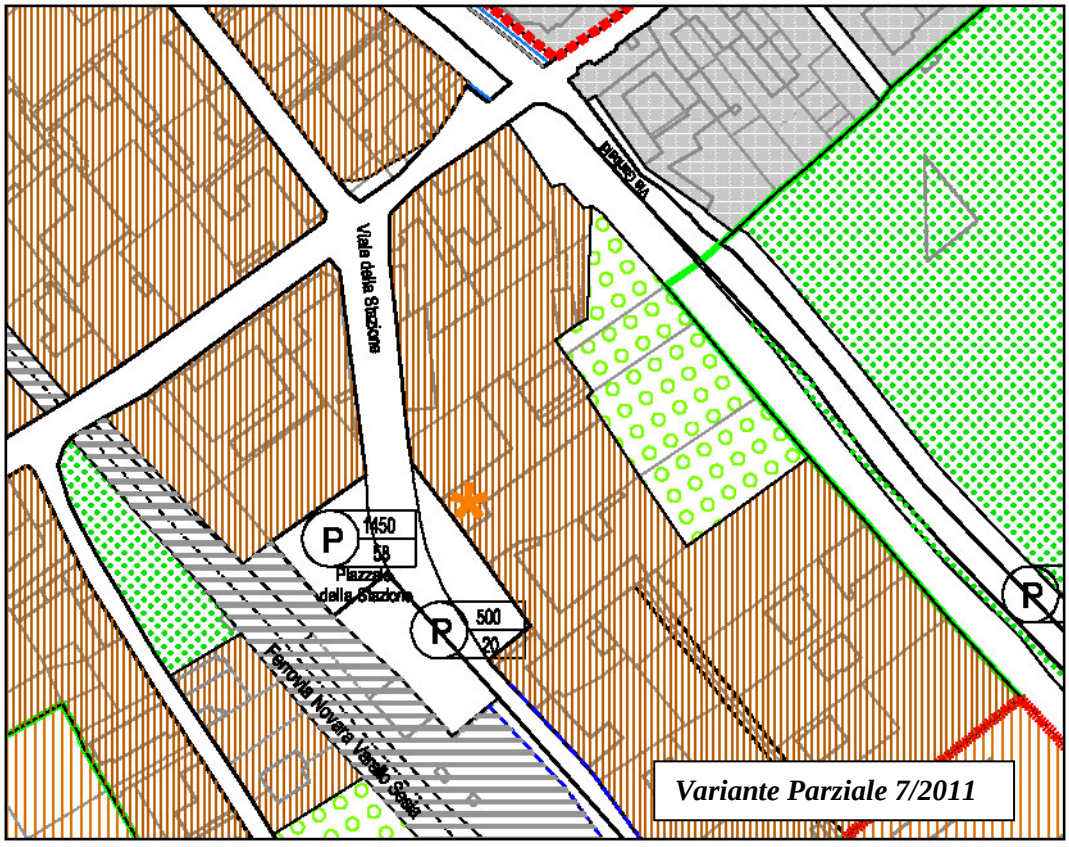




Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000 **Oggetto n. 1h**

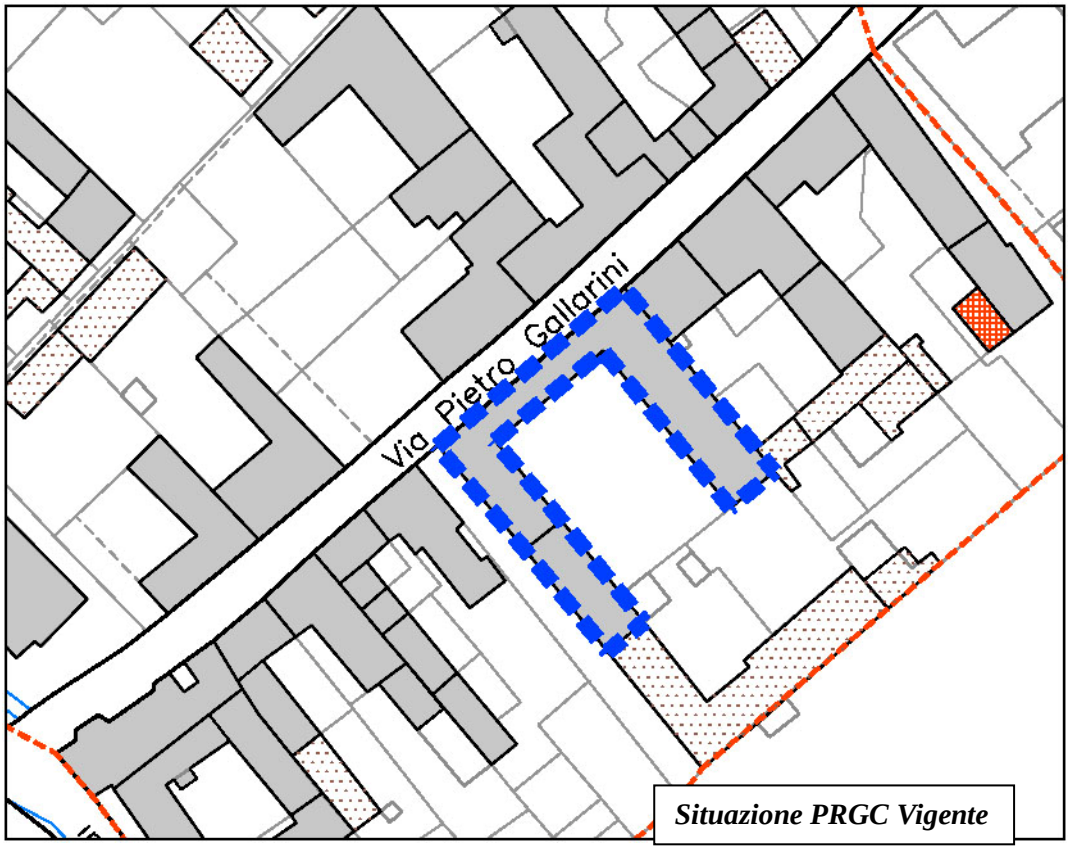


Situazione PRGC Vigente

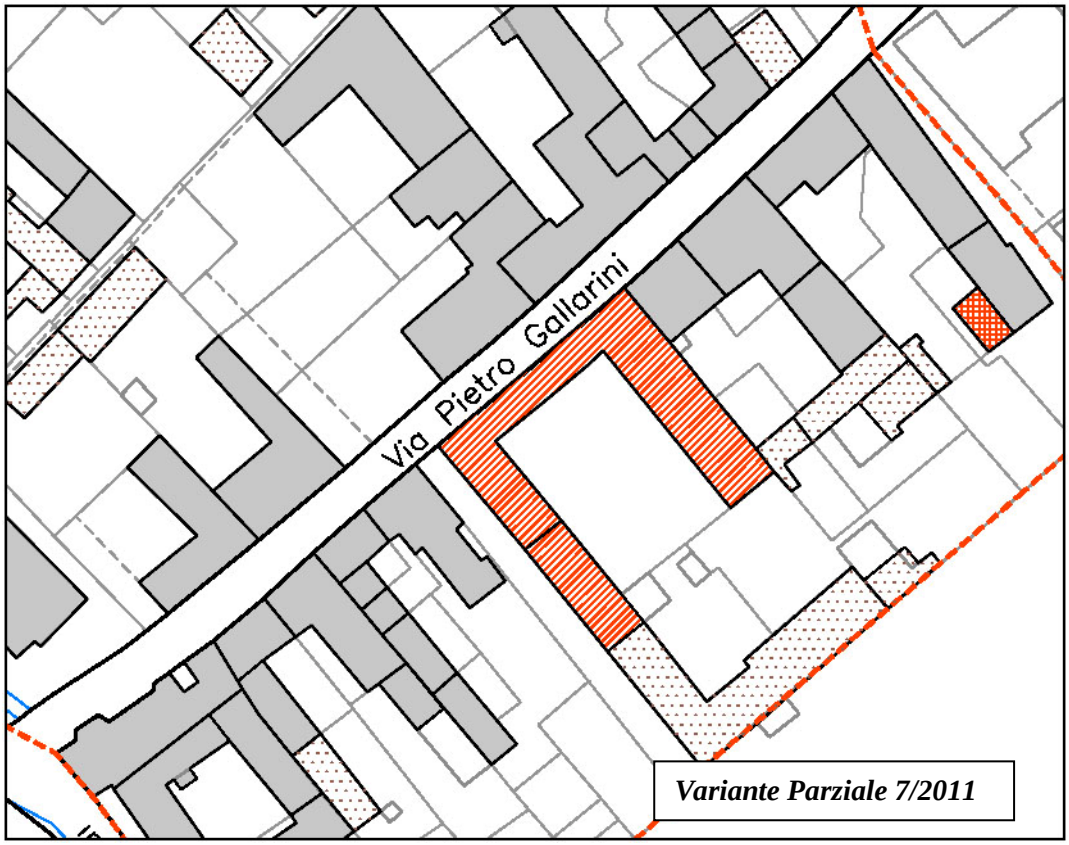


Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1i**



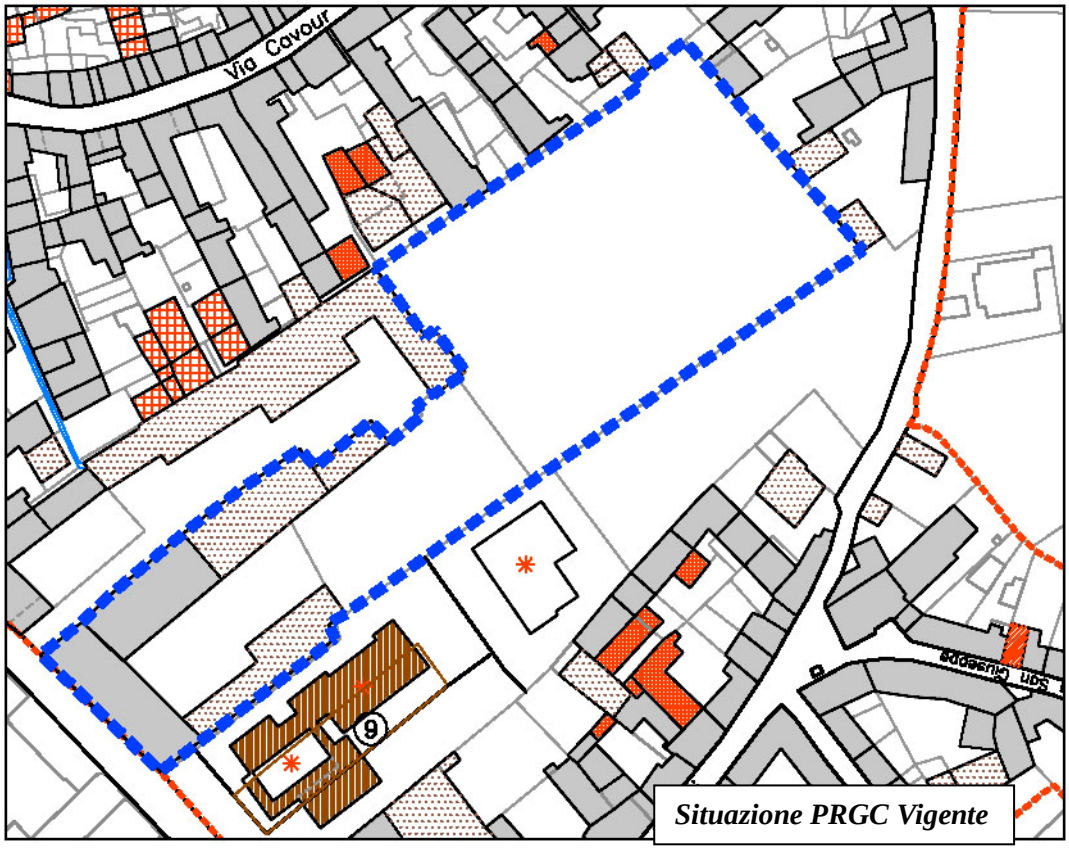
Situazione PRGC Vigente



Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.500

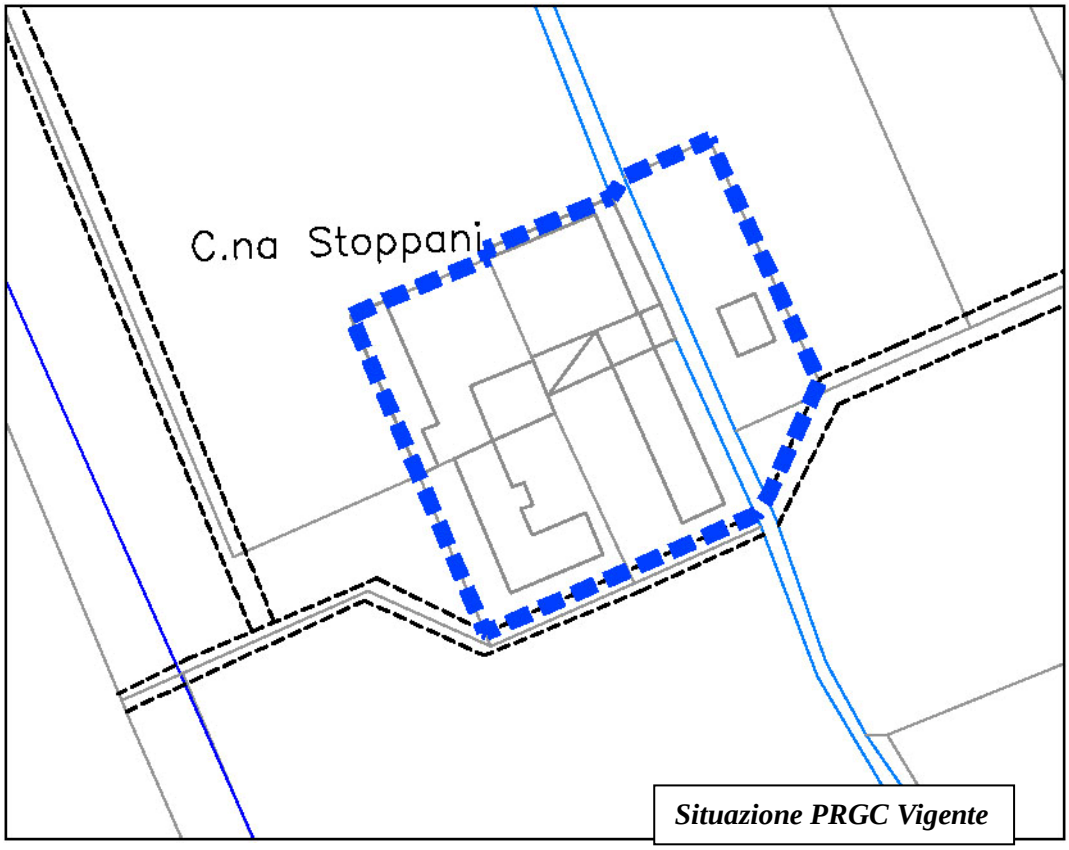
Oggetto n. 1j



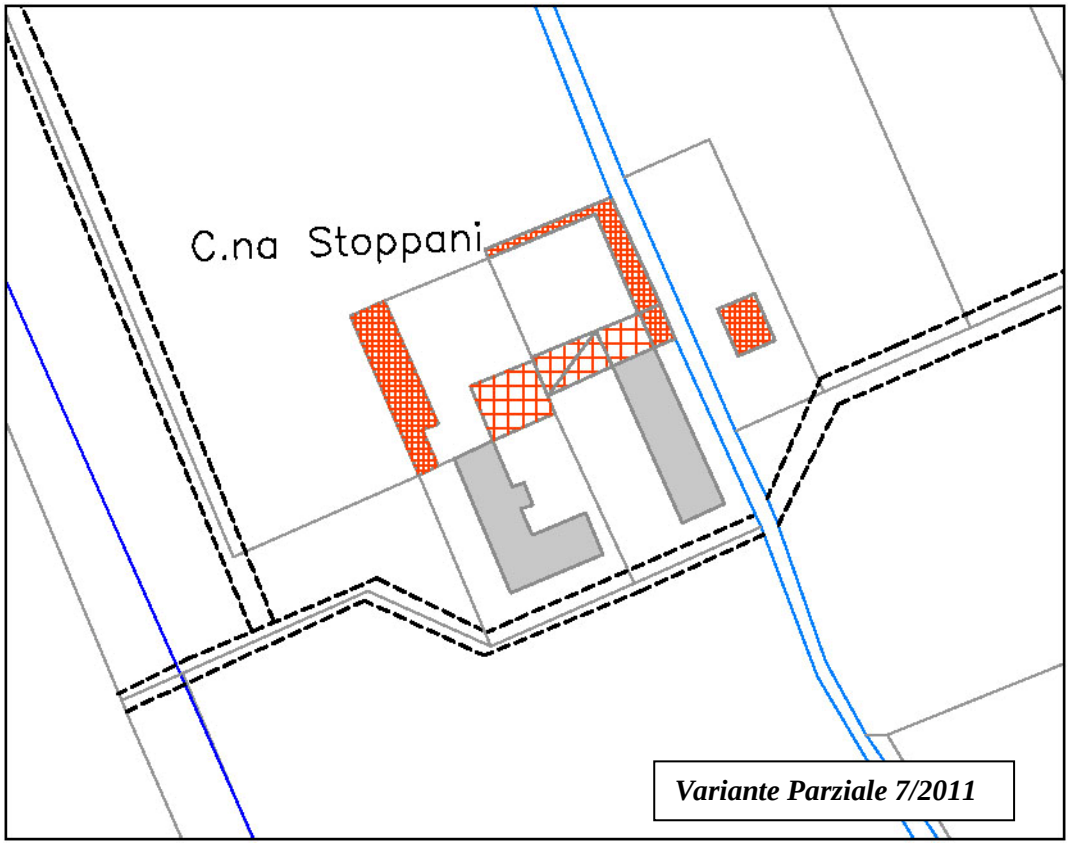
Situazione PRGC Vigente

Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 3 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1k**

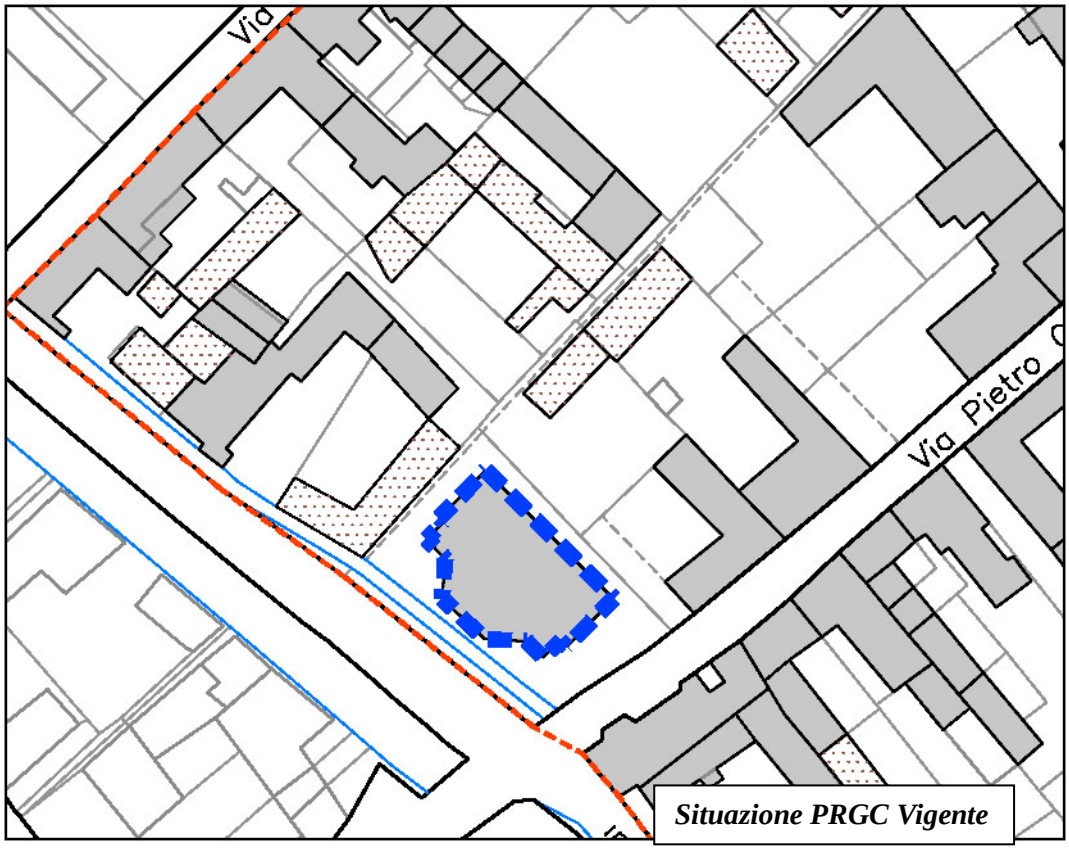


Situazione PRGC Vigente

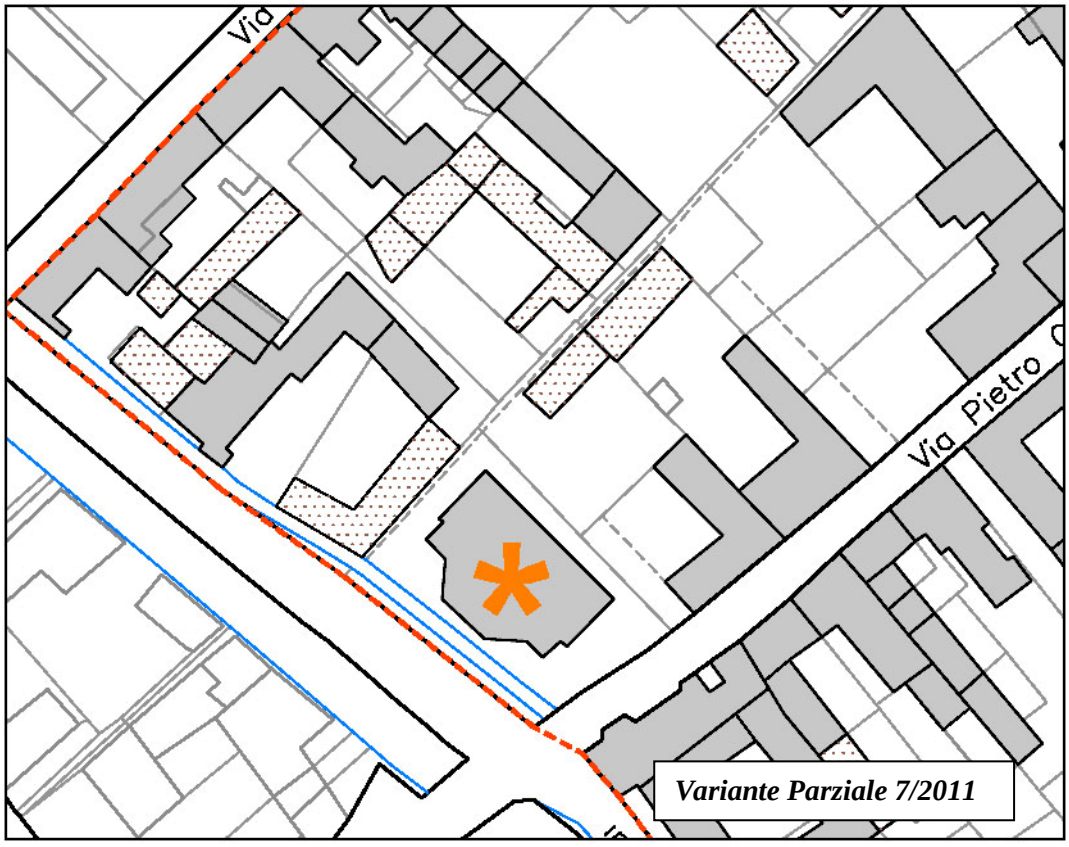


Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 11**

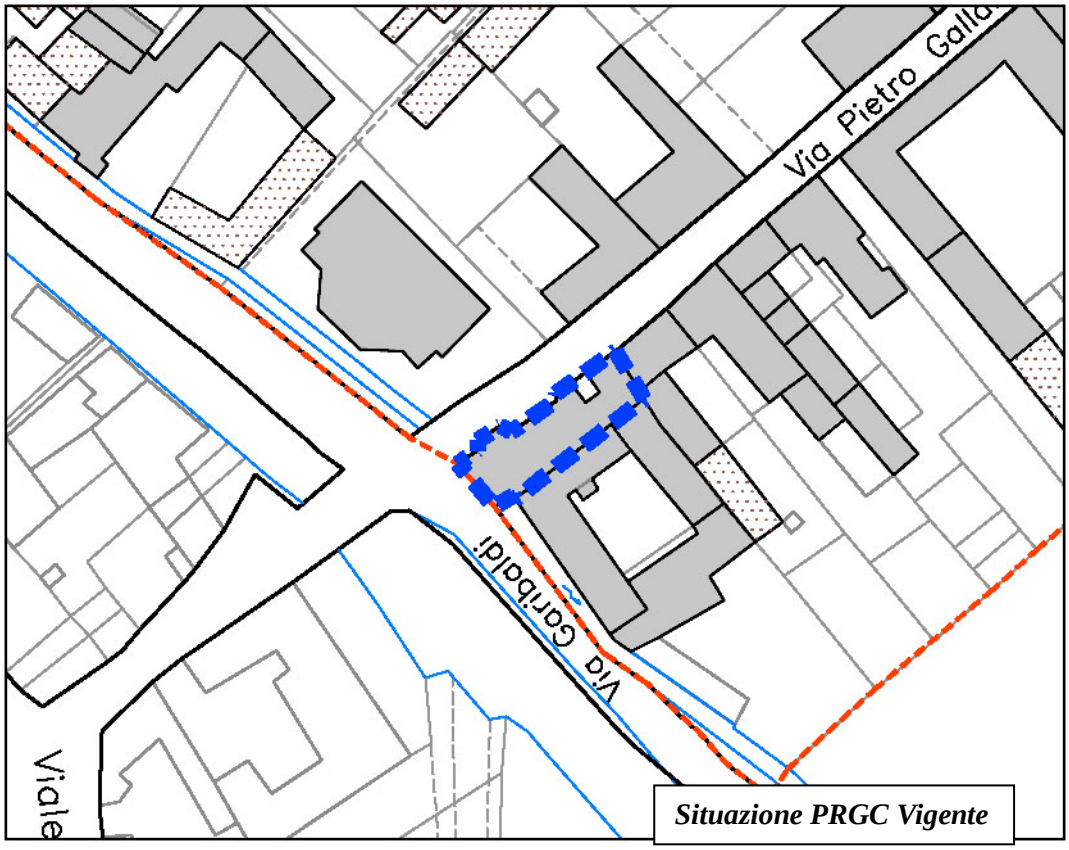


Situazione PRGC Vigente

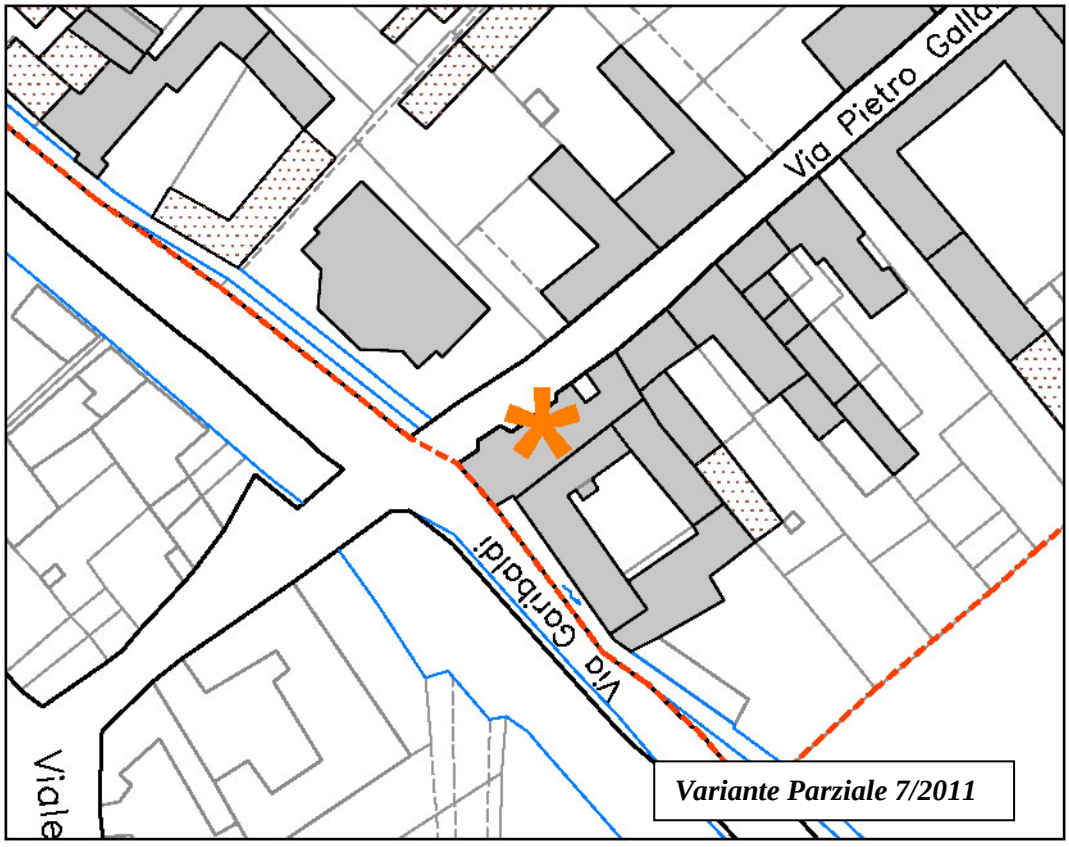


Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1m**

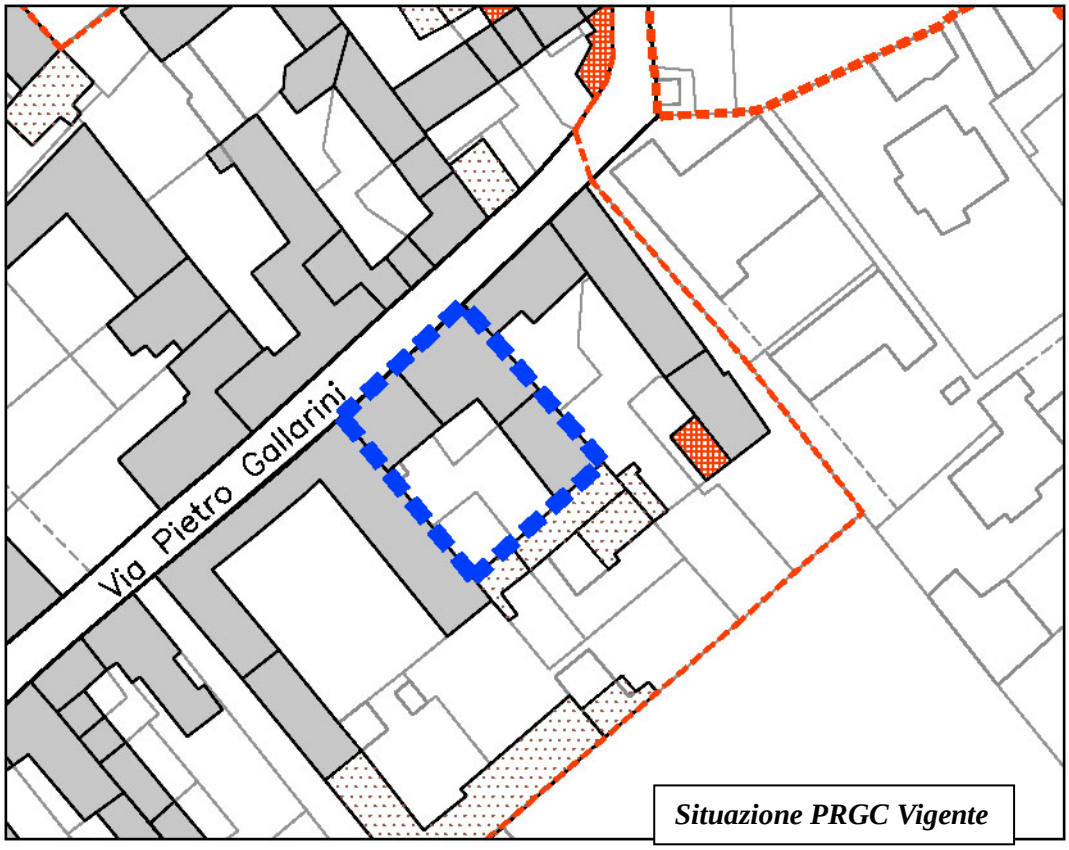


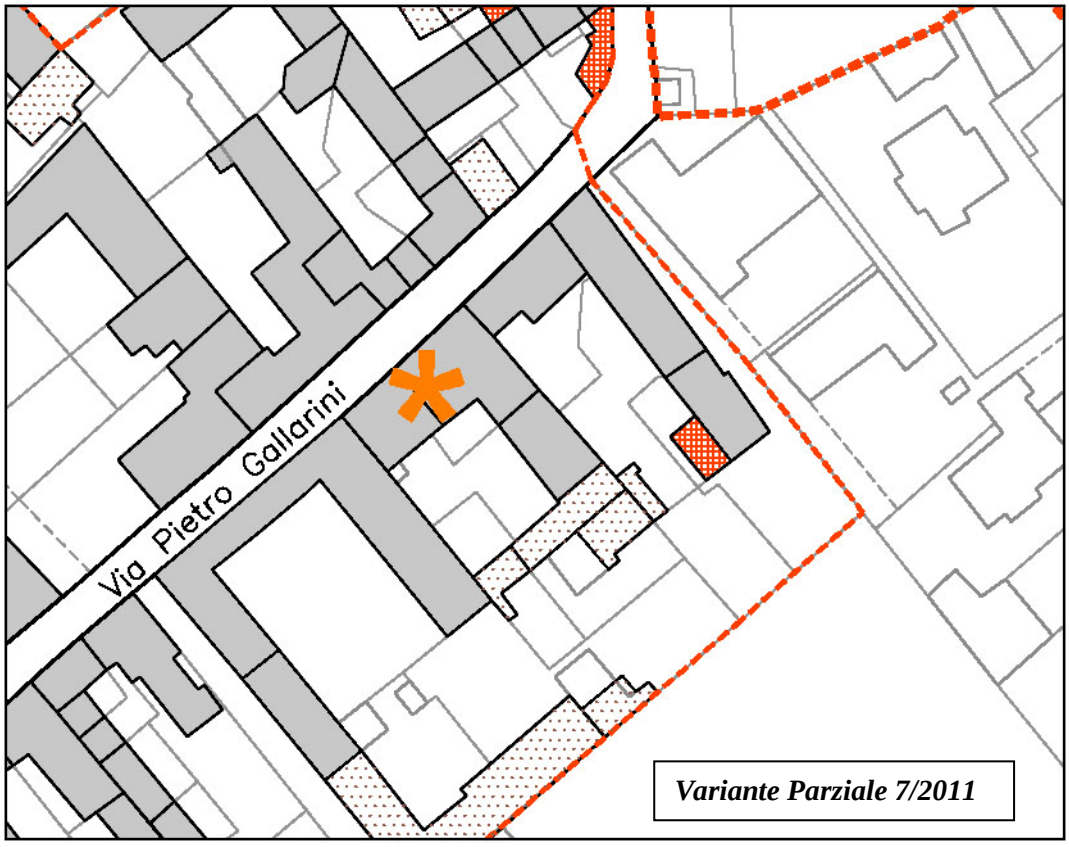
Situazione PRGC Vigente



Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1n**



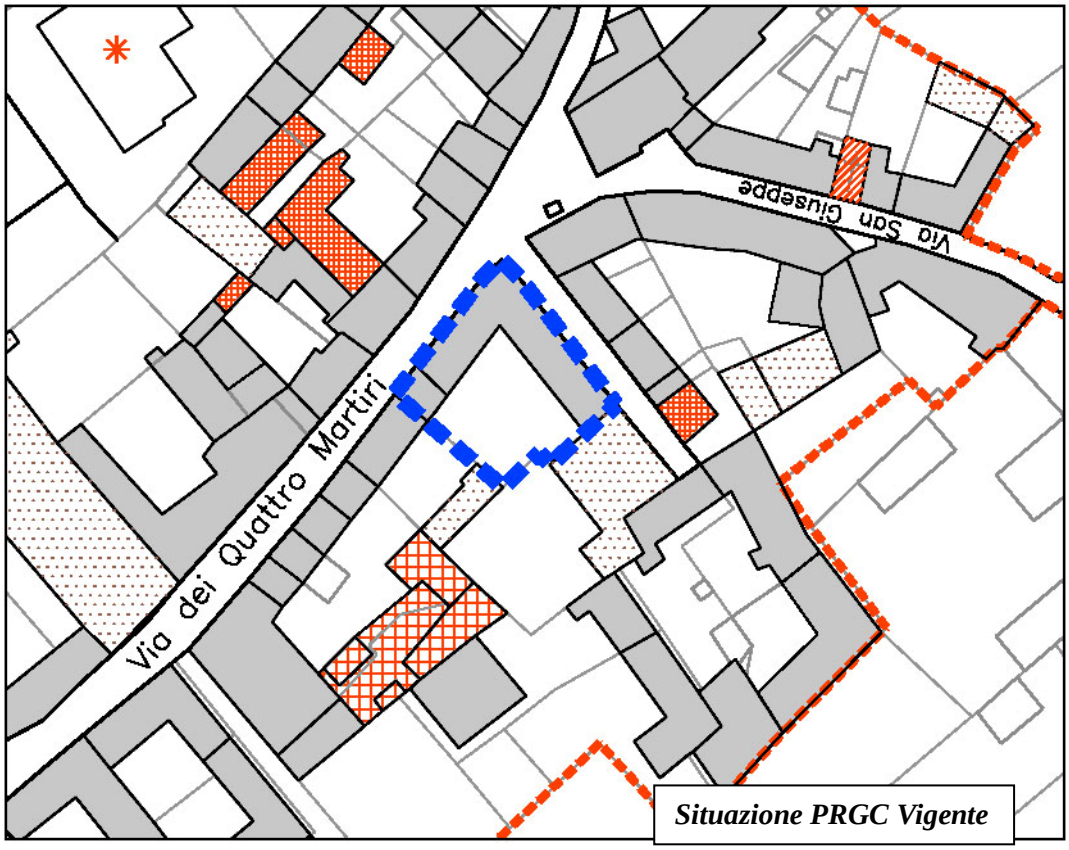


Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1o**

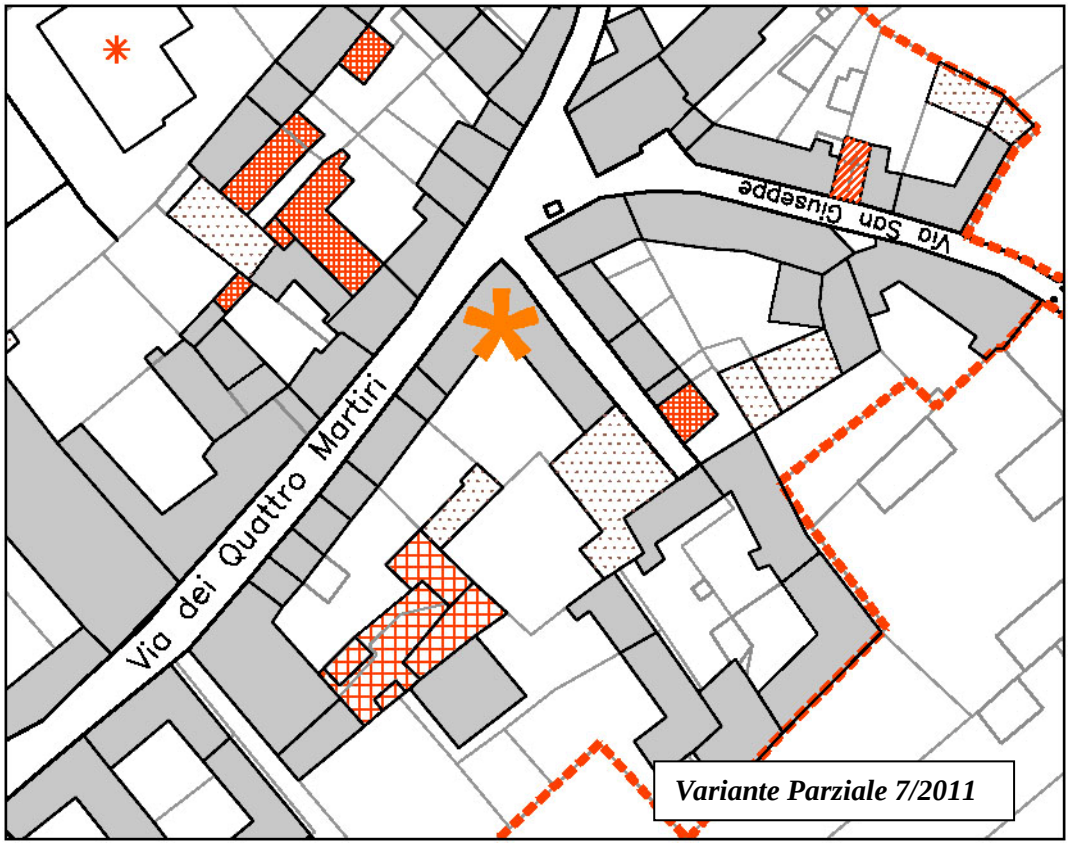
Situazione PRGC Vigente

Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1p**

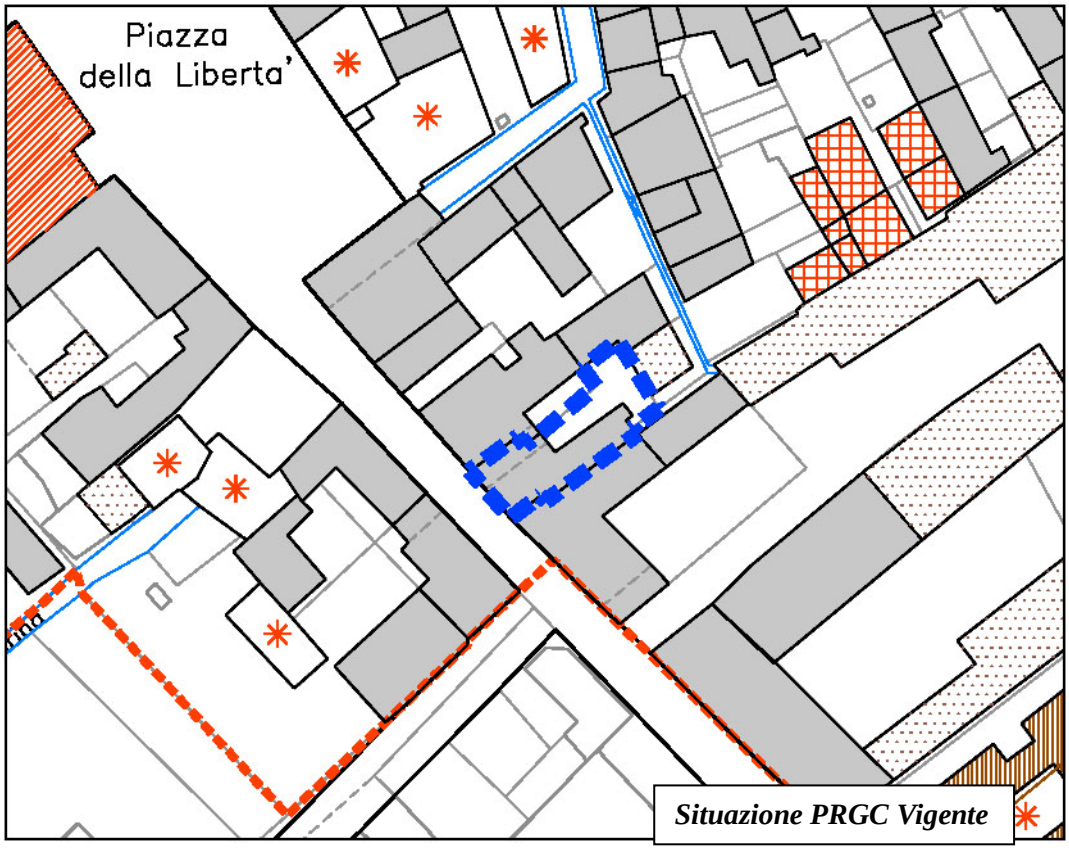


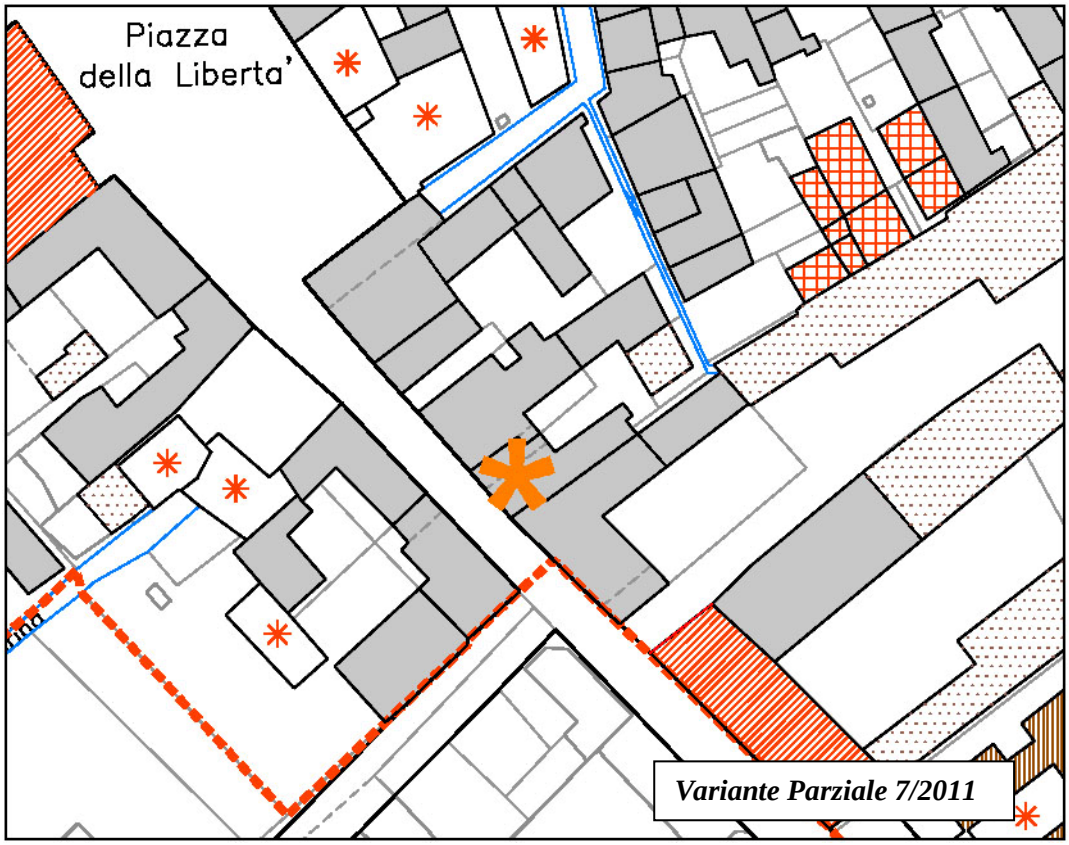
Situazione PRGC Vigente



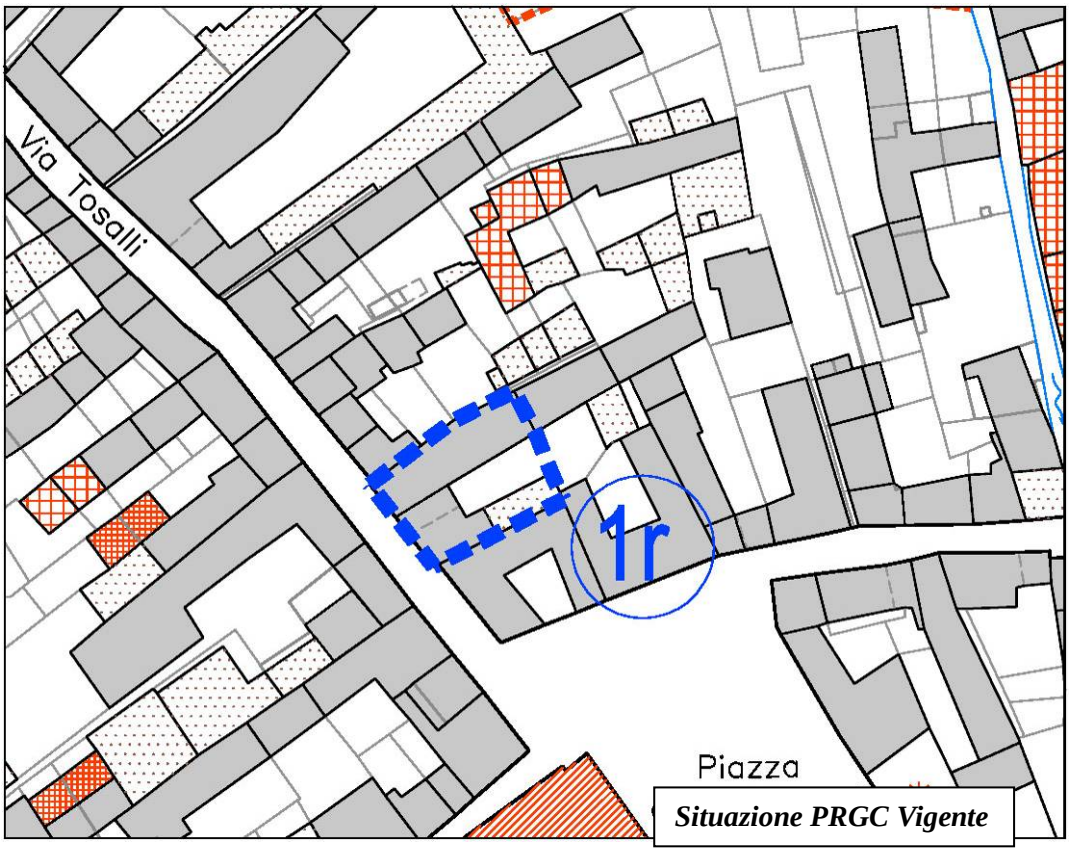
Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1q**





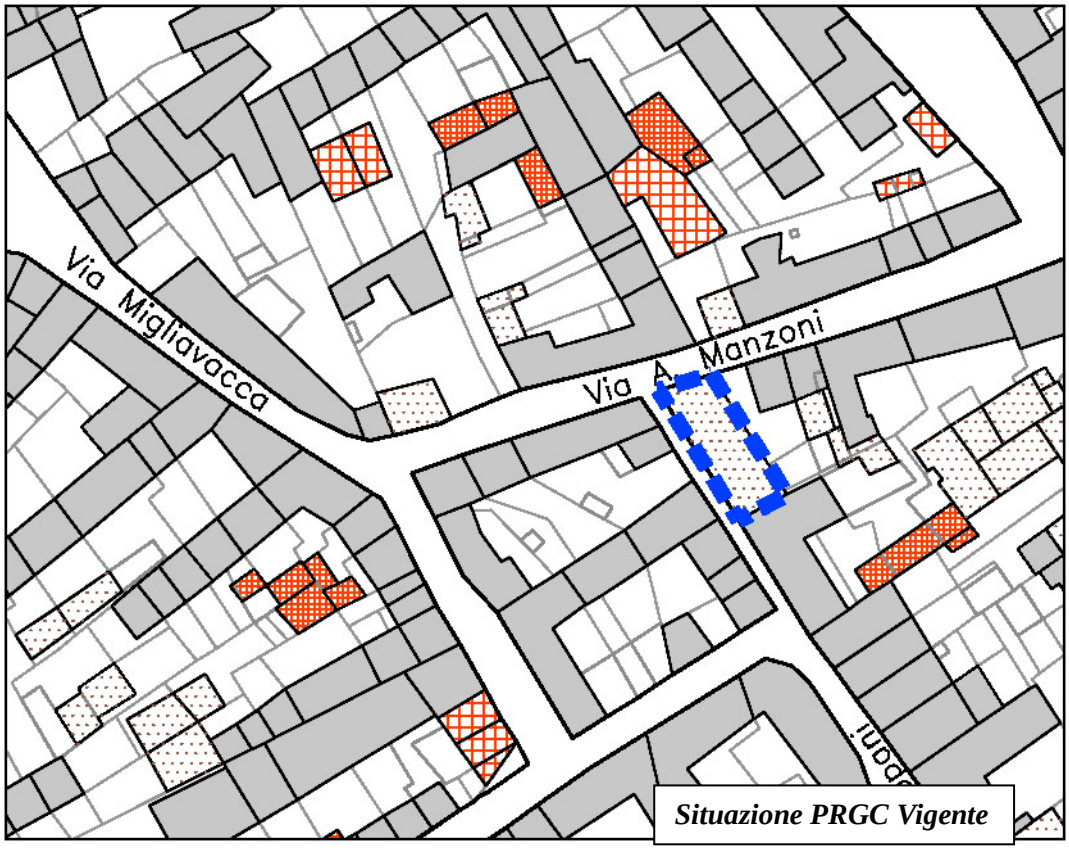
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1r**



Situazione PRGC Vigente

Variante Parziale 7/2011

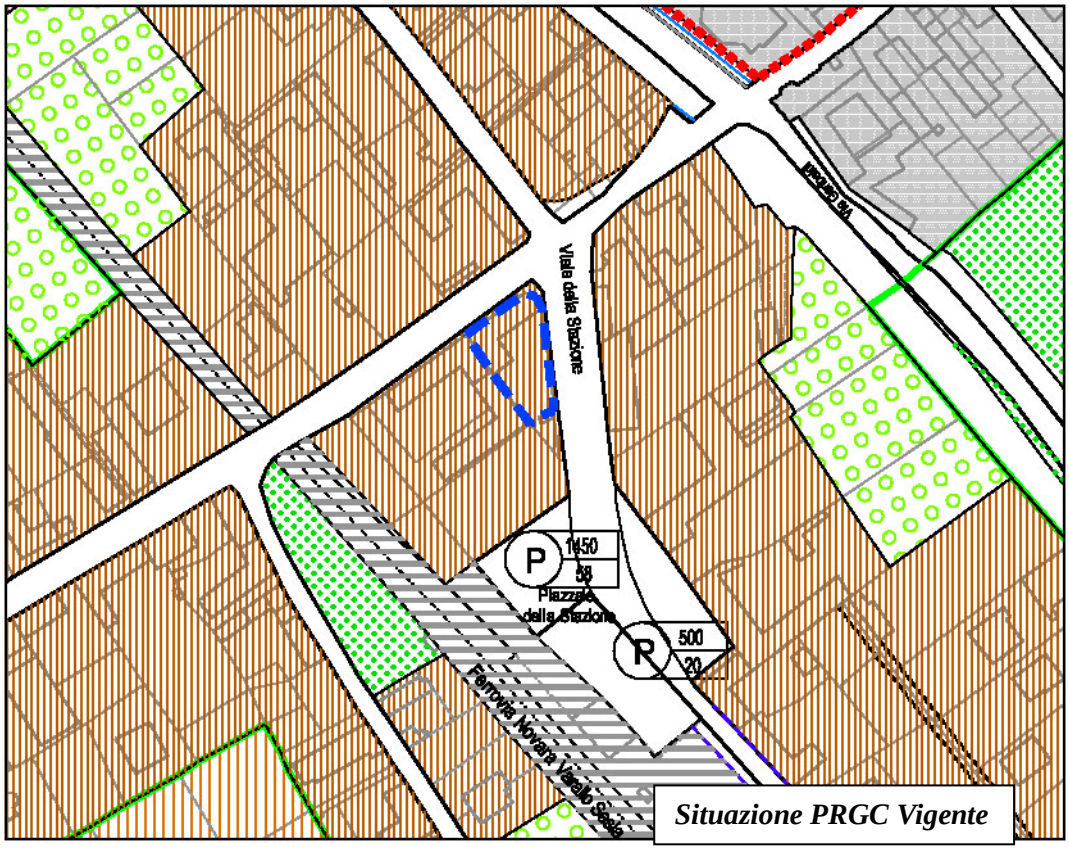
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1s**



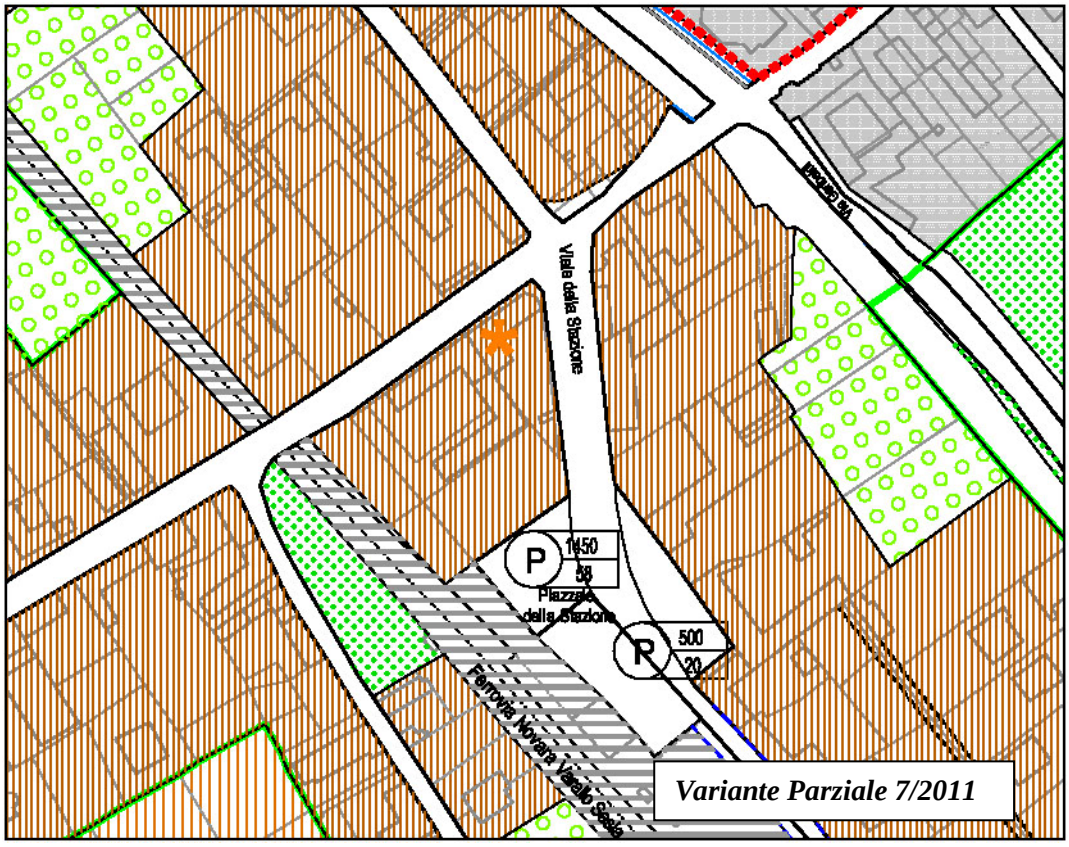
Situazione PRGC Vigente

Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000 **Oggetto n. 1t**

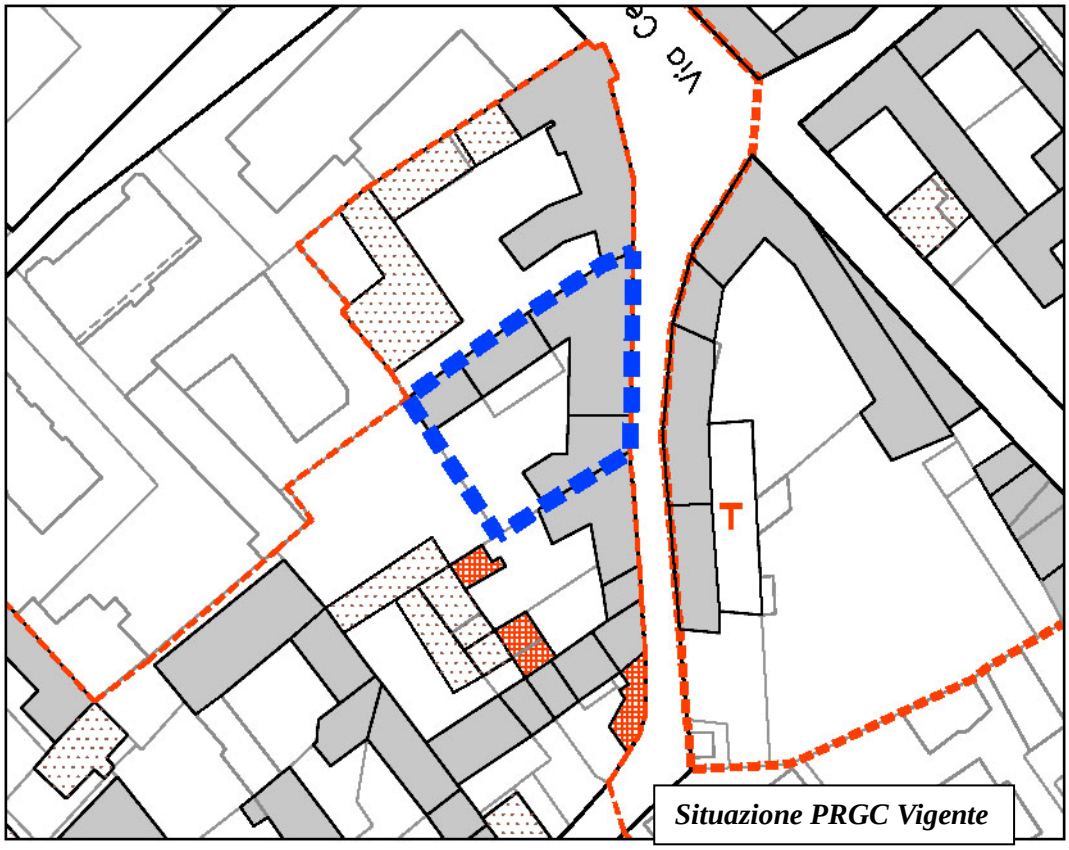


Situazione PRGC Vigente



Variante Parziale 7/2011

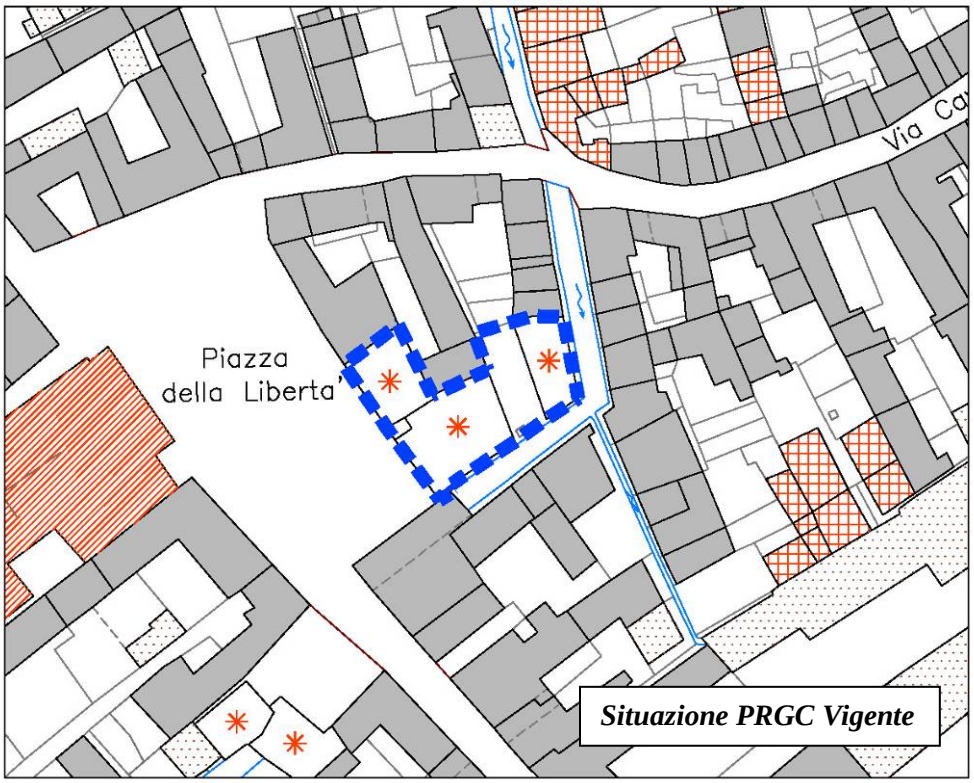
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1u**

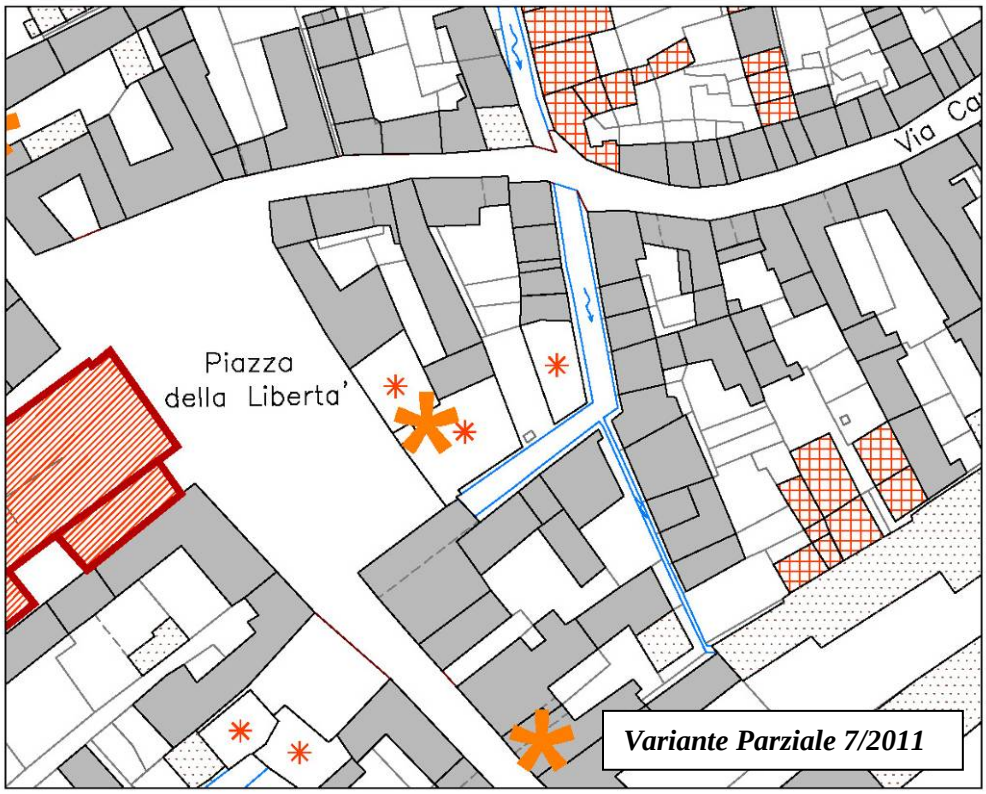


Situazione PRGC Vigente

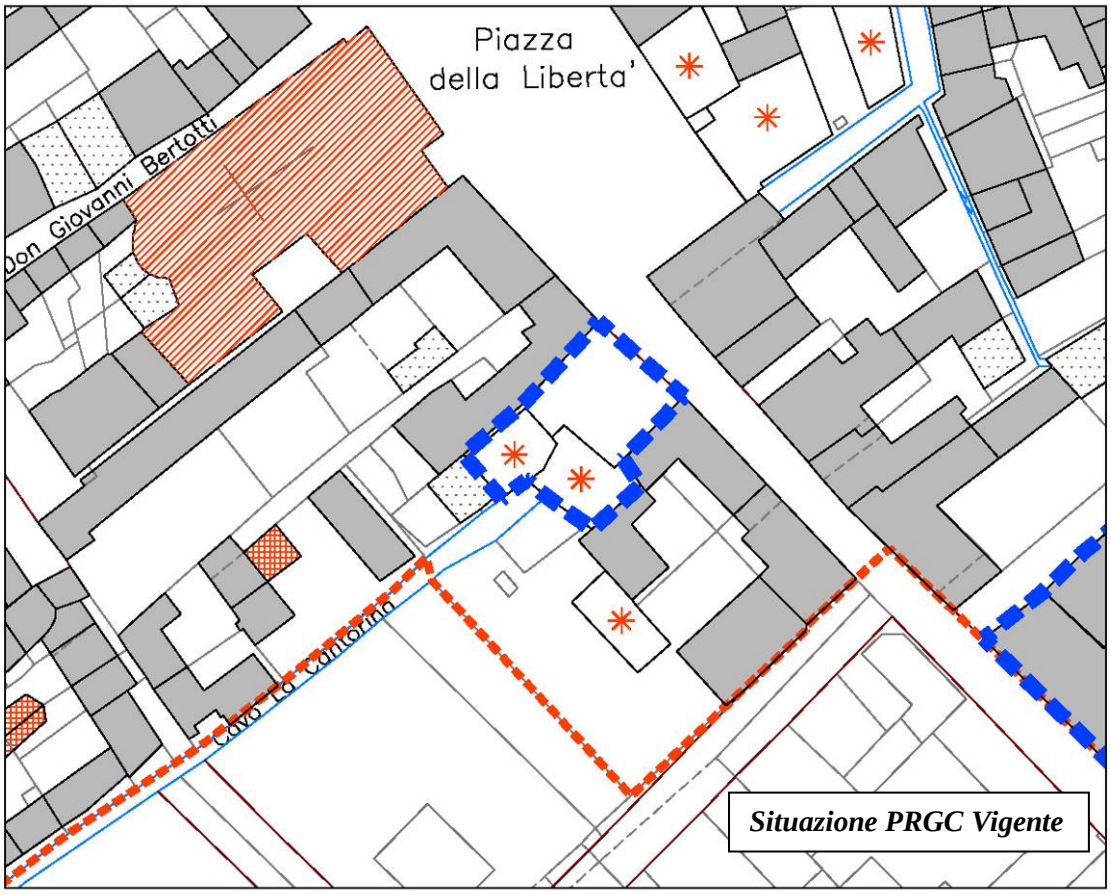
Variante Parziale 7/2011

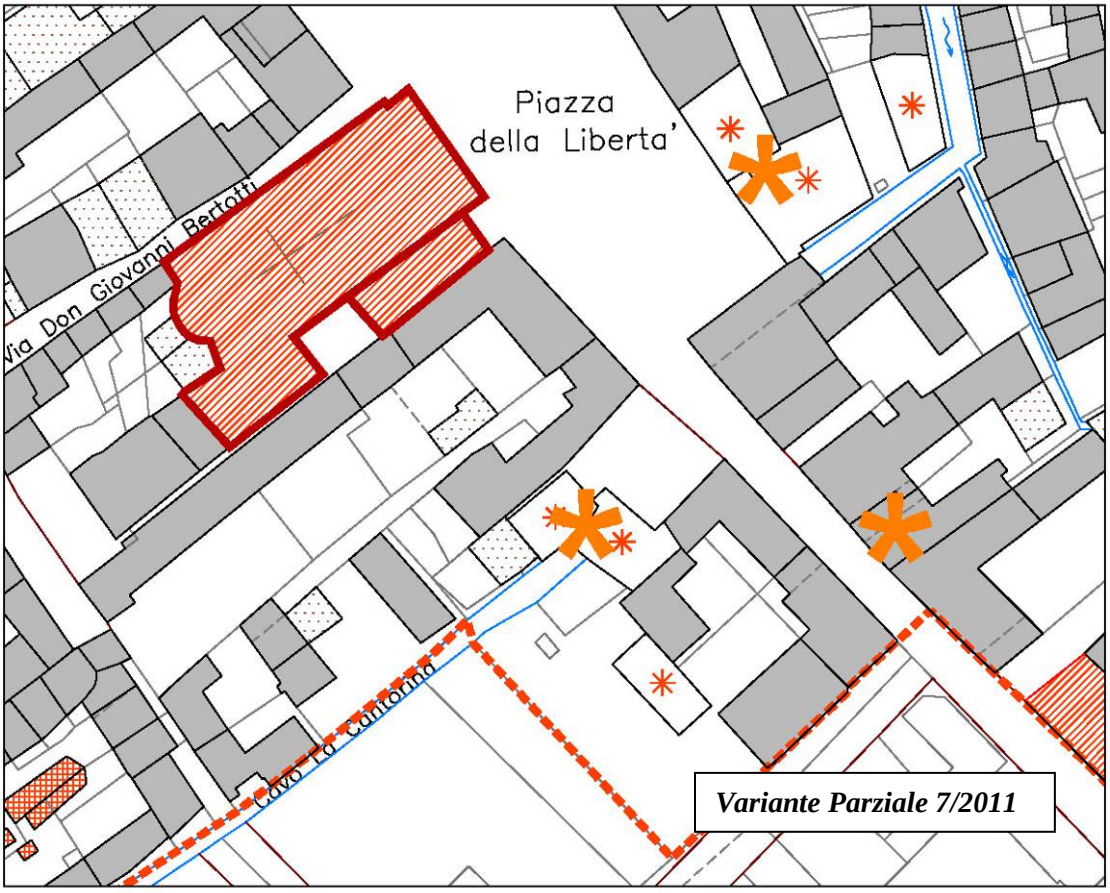
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1v**





Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 1z**





Oggetto n. **2**

Richiesta: Amministrazione Comunale

P.R.G. VIGENTE

Variante Strutturale D.G.R. n. 20-34 in data 30.04.2010.

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:1000 - 1:2.000

VARIANTE PARZIALE 7/2011

Area Normativa: *Aree ed edifici per attrezzature di interesse comune*

Tavv. scala 1:1000 - 1:2.000

Descrizione:

Modifica della destinazione d'uso dell'edificio "ex scuola elementare" da Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario ad Aree ed edifici per attrezzature di interesse comune. Si prevede il riuso del complesso, oggi non più utilizzato come servizio per l'istruzione, con destinazione polifunzionale per attività di tipo socio-culturale, mediante creazione di una sala per rappresentazioni e conferenze, e altri spazi culturali. L'intervento contempla anche la sistemazione dello spazio pubblico antistante il fabbricato, con riorganizzazione delle aree a parcheggio per la creazione di una piazza pubblica ed elementi di arredo e verde di carattere urbano.

Il recupero della struttura e delle aree pubbliche si inserisce in un contesto di riqualificazione globale di un ambito dismesso situato nel centro storico e in posizione strategica per l'accessibilità locale. Il fabbricato, di proprietà pubblica, non presenta caratteristiche di pregio architettonico e risulta realizzato alla fine degli anni '60.

Motivazione

La modifica persegue finalità di carattere pubblico attraverso il ripristino della destinazione a servizi di interesse comune sull'edificio della ex scuola elementare, con l'obiettivo di recuperare nuovi spazi pubblici polifunzionali per il fabbisogno della collettività.

Norme di Attuazione

Modifica ed integrazione dell'art. 34 delle norme di attuazione al seguente comma:

(…….)

L'intervento ~~edilizio sulla~~ **pubblico di riuso della** ex scuola elementare ~~viene autorizzato a mezzo di permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che preveda la realizzazione a carico del titolare a scomputo oneri di~~

~~urbanizzazione:~~ **dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree antistanti il fabbricato con la riorganizzazione degli spazi per parcheggio e la creazione di ambiti pedonali e verde di arredo.**

~~- la strada di accesso alla scuola materna con relativi eventuali sottoservizi integrativi/sostitutivi qualora necessari (rete acquedotto, illuminazione pubblica, rete fognaria, rete telefonica ed elettrica);~~

~~- il parcheggio lato strada di accesso con pavimentazioni differenziate e piantumazioni;~~

~~- l'area a verde pubblico ai margini della strada provinciale.~~

(……..)

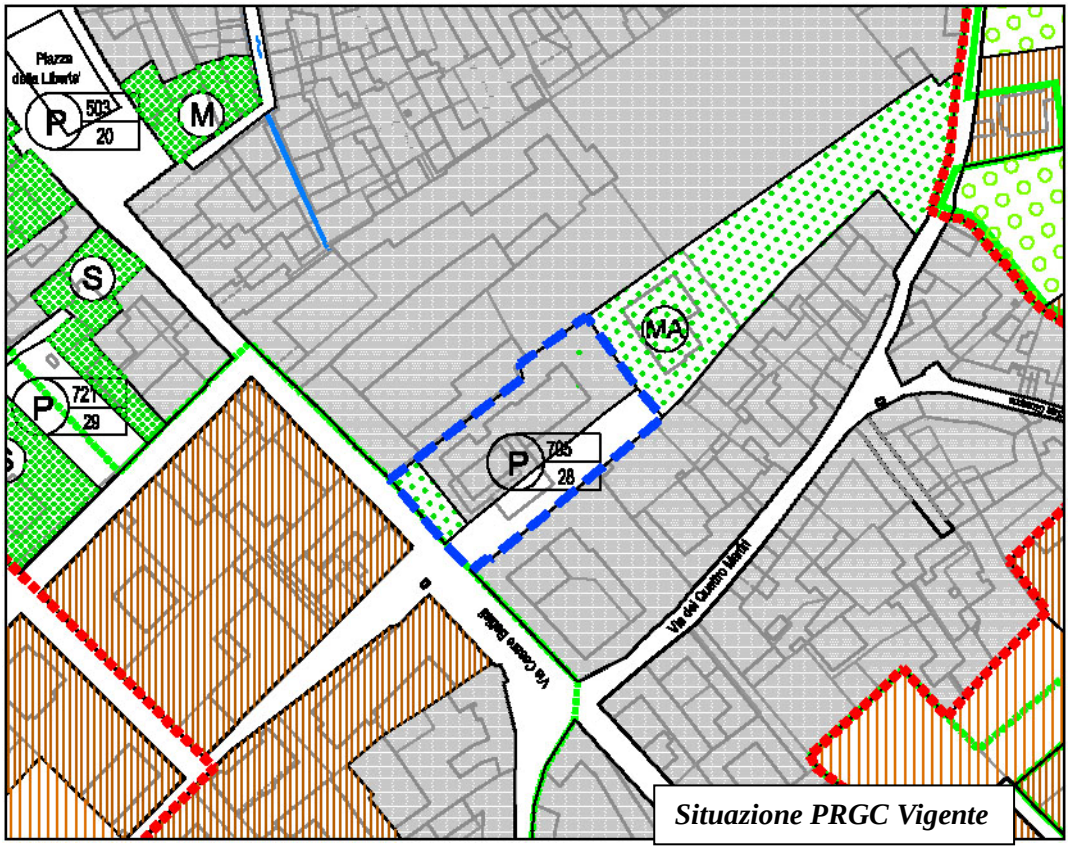
Dati quantitativi

Superficie fondiaria: mq 1720

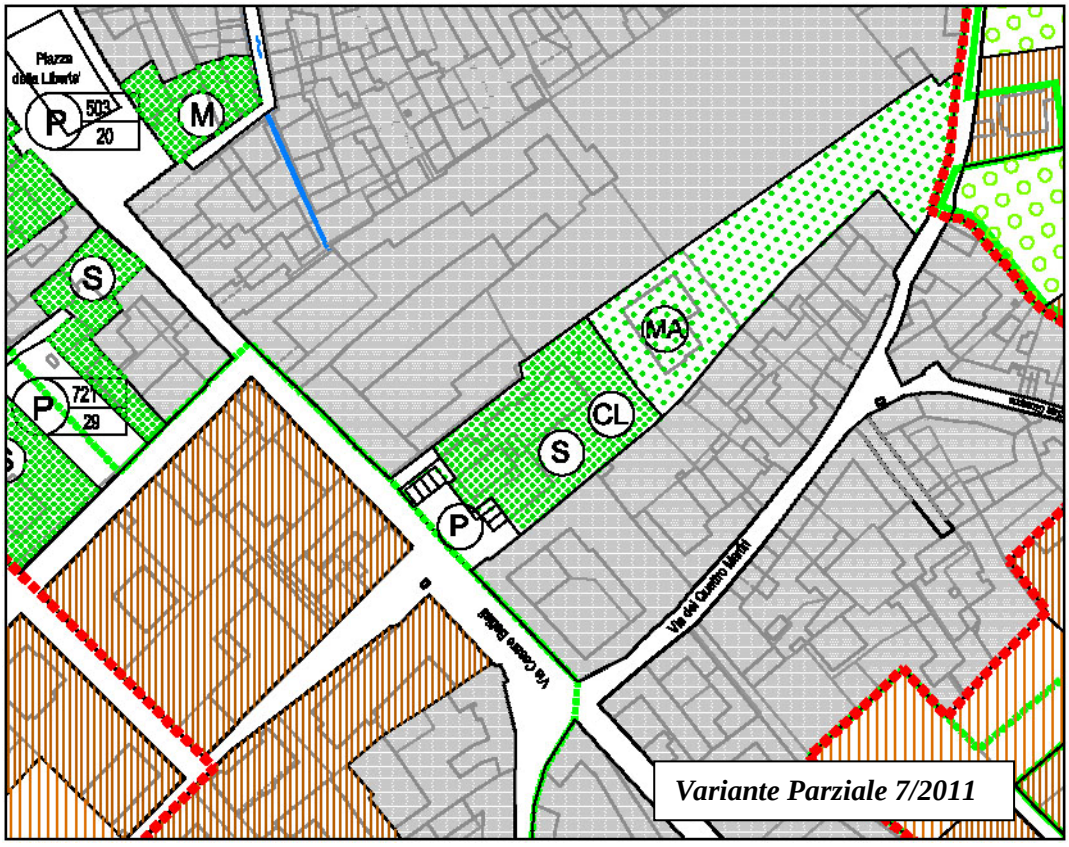
Superficie in riduzione: mq. 1720 per "aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario

Superficie in aumento: mq 1720 per "aree ed edifici per attrezzature di interesse comune"

Stralcio Tavola 2 - scala 1:2.000 **Oggetto n. 2**

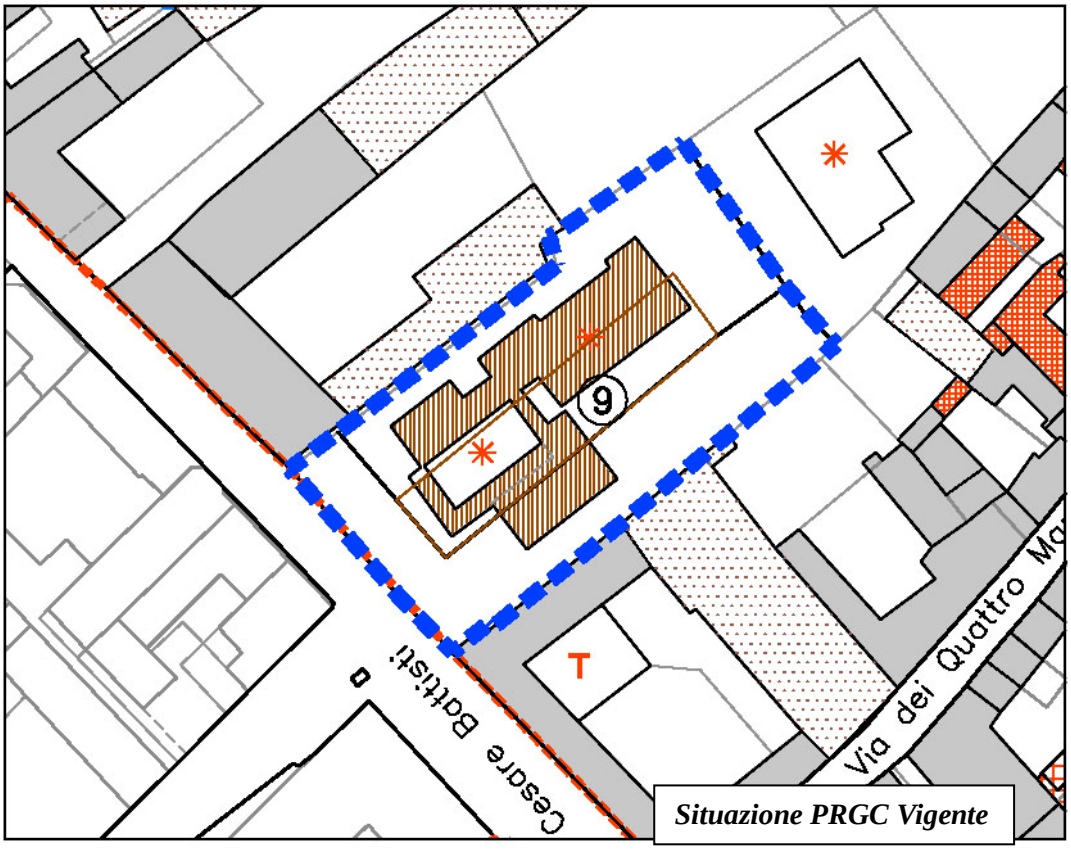


Situazione PRGC Vigente



Variante Parziale 7/2011

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 2**



Situazione PRGC Vigente

Variante Parziale 7/2011

Oggetto n. **3a**

Richiesta: soggetto privato

P.R.G. VIGENTE

Variante Strutturale D.G.R. n. 20-34 in data 30.04.2010.

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:1000

VARIANTE PARZIALE 7/2011

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:1000

Descrizione:
Modifica della classificazione di intervento per un fabbricato sito in "aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" dalla classificazione tipologico-formale "4B" alla classificazione tipologico-formale "3C", con possibilità di recupero a fini residenziali.

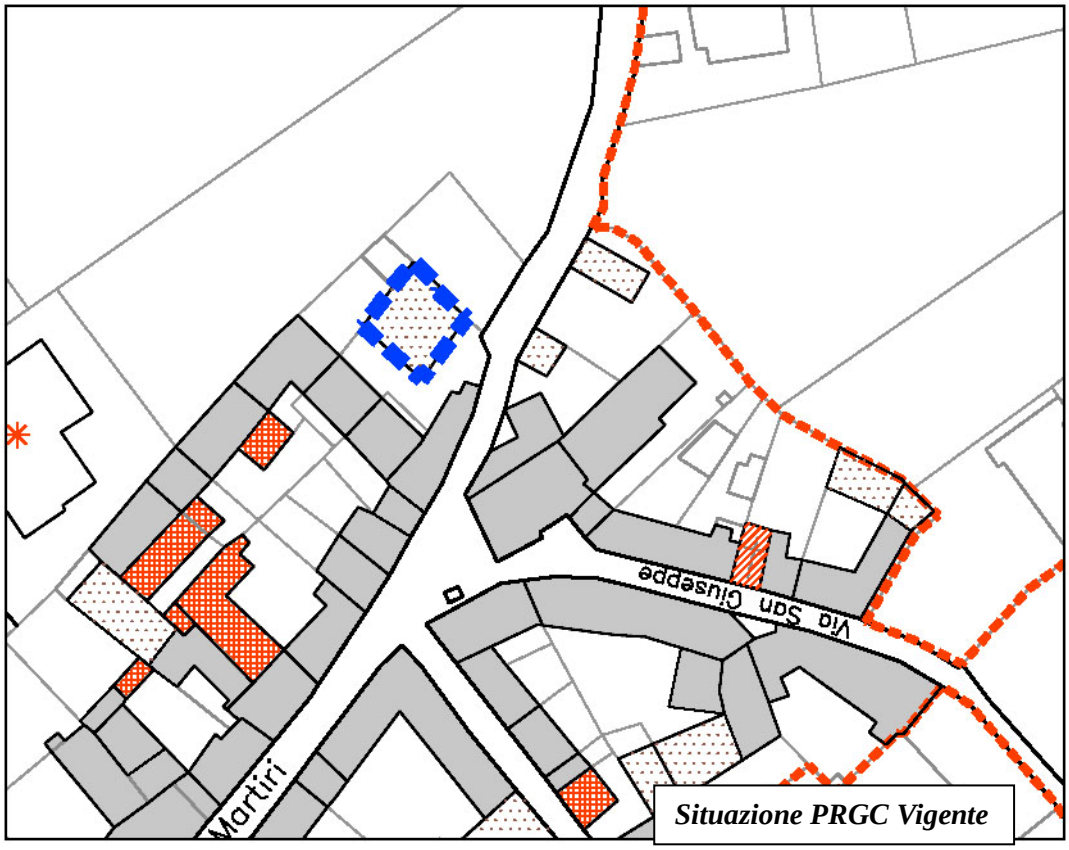
Motivazione
La modifica si rende necessaria al fine di permettere il recupero a fini abitativi del fabbricato con tipologia "ex rurali", attualmente non ammessa dal PRG vigente, ma che, viste le caratteristiche tipologiche e la localizzazione del fabbricato in oggetto (superficie fondiaria mq. ca mq. 230), possono essere consentite, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali previsti dall'art. 34 delle norme di attuazione del PRG vigente e delle normative vigenti di carattere sovraordinato. Tale recupero è consentito anche nell'ottica più ampia del contenimento del consumo di suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti e ad incentivo del recupero e rivitalizzazione dei centri storici locali, come già peraltro prevede la legge regionale "Norme per il recupero funzionale dei rustici"n. 9/2003.

Norme di Attuazione
integrazione dell'art. 34 delle norme di attuazione con il seguente comma:

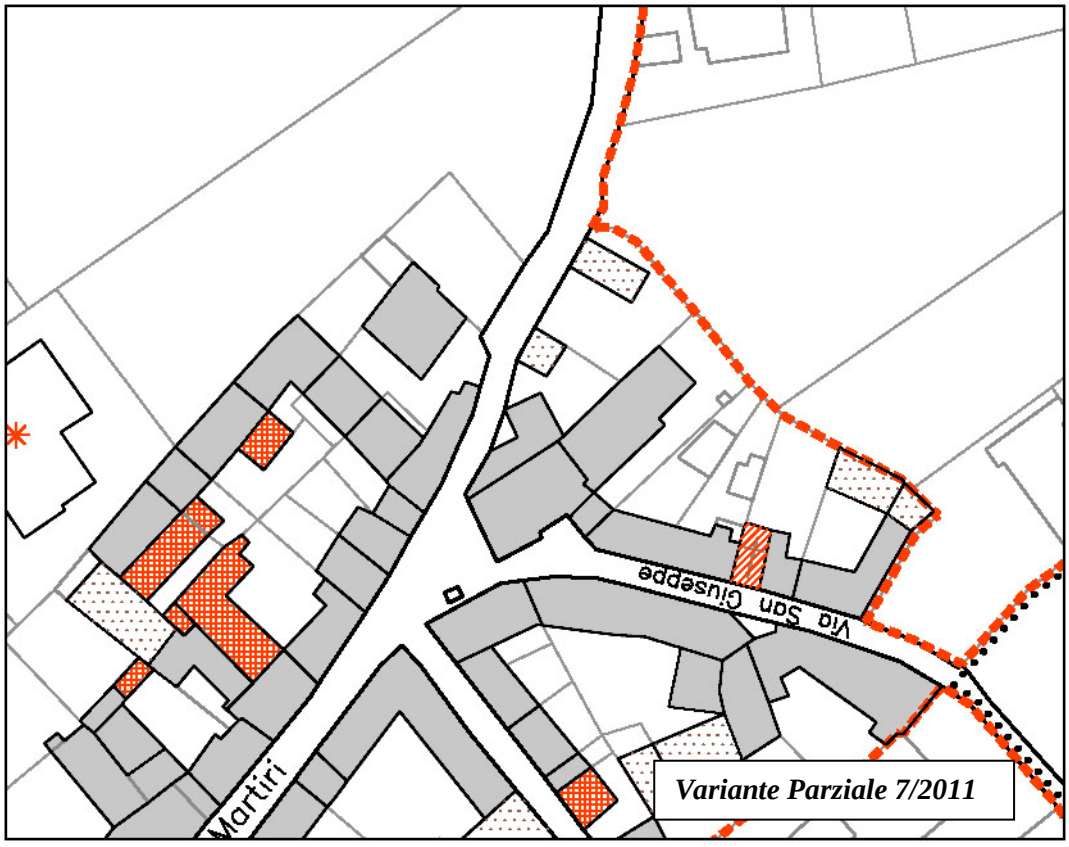
(…)
Il recupero ad uso residenziale è condizionato al mantenimento della superficie utile lorda esistente, senza creazione di ulteriori orizzontamenti e deve, comunque, avvenire arretrando la parete frontale di chiusura rispetto al filo esterno della struttura in modo da lasciare evidente la struttura portante originaria in laterizio.
Dati quantitativi Invariati

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000

Oggetto n. 3a



Situazione PRGC Vigente



Variante Parziale 7/2011

Oggetto n. **3b**

Richiesta: soggetto privato

P.R.G. VIGENTE

Variante Strutturale D.G.R. n. 20-34 in data 30.04.2010.

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:1000

VARIANTE PARZIALE 7/2011

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:1000

Descrizione:
Modifica della classificazione di intervento per un fabbricato sito in "aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" dalla classificazione tipologico-formale "4B" alla classificazione tipologico-formale "3C", con possibilità di recupero a fini residenziali. Il recupero dovrà prevedere la formazione di idonei spazi per parcheggio privato e/o pubblico, secondo le normative vigenti, nonché la possibilità di accesso agevole e diretto dalla viabilità pubblica.

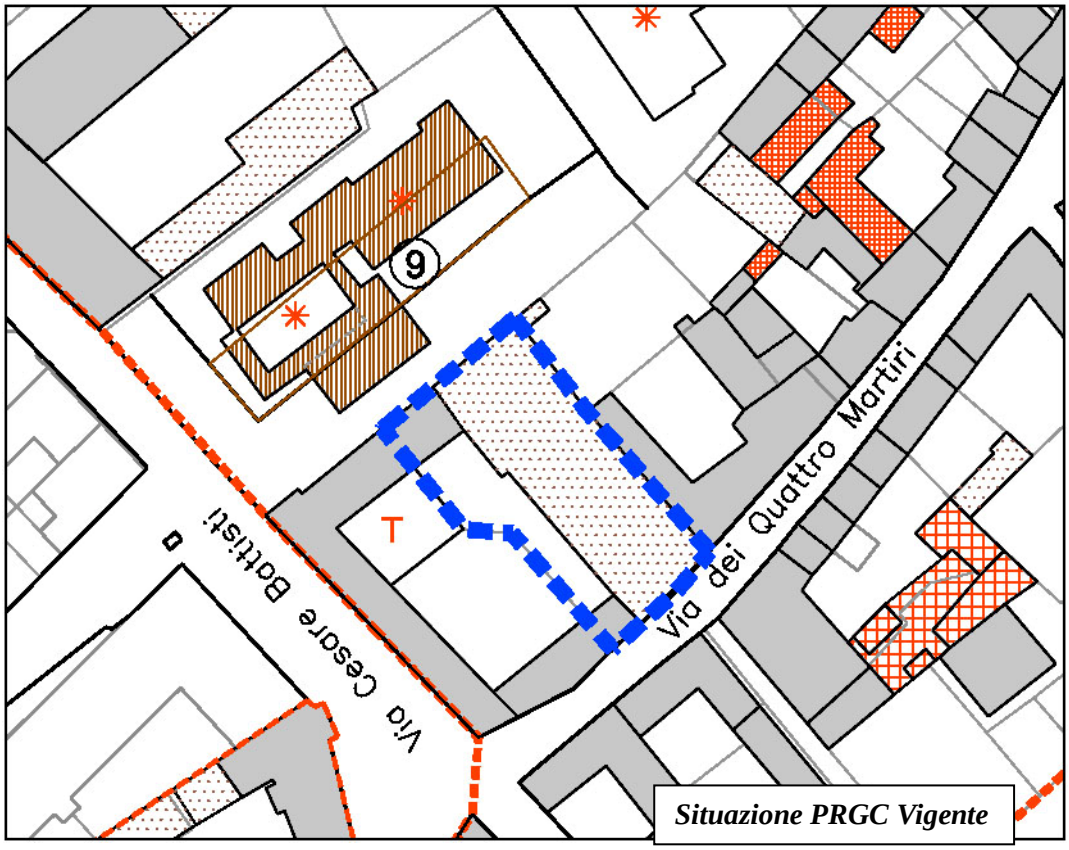
Motivazione
La modifica si rende necessaria al fine di permettere il recupero a fini abitativi del fabbricato con tipologia "ex rurale", attualmente non ammessa dal PRG vigente, ma che, viste le caratteristiche tipologiche e la localizzazione del fabbricato in oggetto (superficie fondiaria ca mq. 830), possono essere consentite, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali previsti dall'art. 34 delle norme di attuazione del PRG vigente e delle normative vigenti di carattere sovraordinato. Il fabbricato è situato in posizione centrale del nucleo antico, prossimo alla viabilità principale e facilmente accessibile. Tale recupero è consentito anche nell'ottica più ampia del contenimento del consumo di suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti e ad incentivo del recupero e rivitalizzazione dei centri storici locali, come già peraltro prevede la legge regionale "Norme per il recupero funzionale dei rustici"n. 9/2003.

Norme di Attuazione
integrazione dell'art. 34 delle norme di attuazione con il seguente comma:

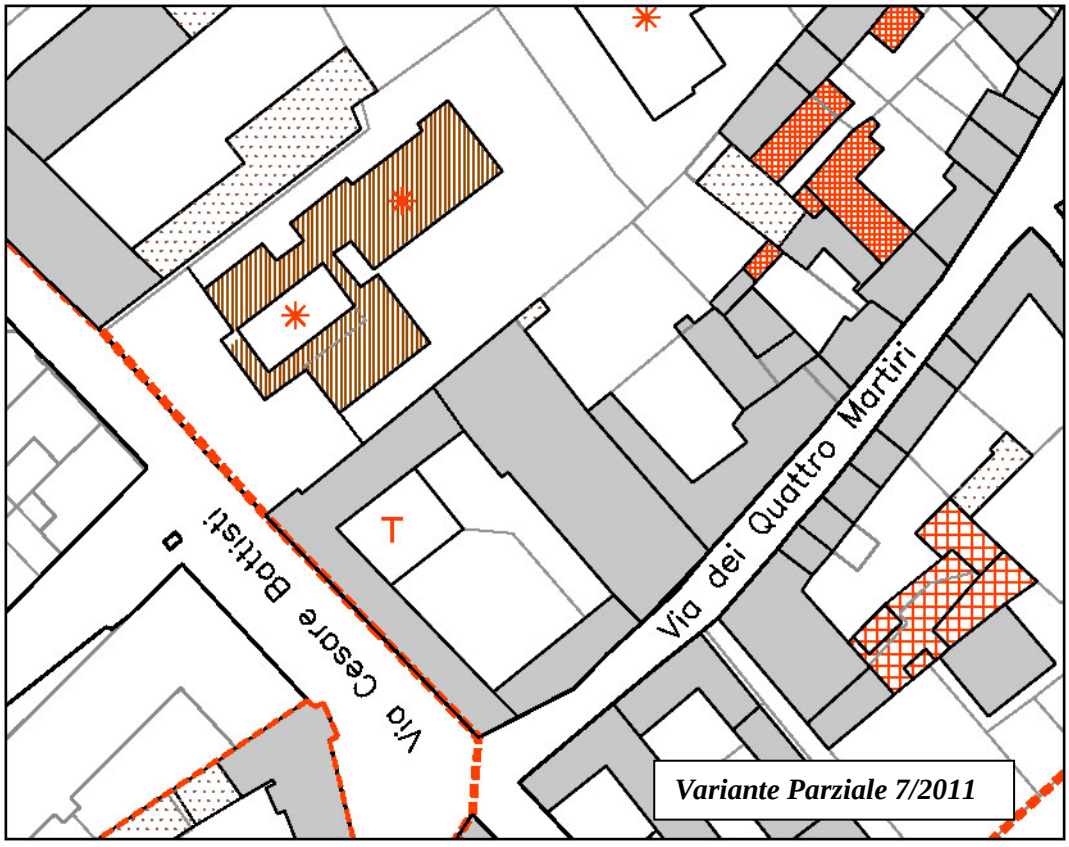
(…)
Il recupero ad uso residenziale è condizionato al mantenimento della superficie utile lorda esistente, senza creazione di ulteriori orizzontamenti e deve, comunque, avvenire arretrando la parete frontale di chiusura rispetto al filo esterno della struttura in modo da lasciare evidente la struttura portante originaria in laterizio.

Dati quantitativi Invariati

Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 3b**



Situazione PRGC Vigente



Variante Parziale 7/2011

Oggetto n. **4a-b–c-d**

Richiesta: soggetto privato

P.R.G. VIGENTE

Variante Strutturale D.G.R. n. 20-34 in data 30.04.2010.

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:1000

VARIANTE PARZIALE 7/2011

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:1000

Descrizione:
Modifica della classificazione di intervento per n. 4 fabbricati siti in "aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" dalla classificazione tipologico-formale "6" alla classificazione tipologico-formale "4B", con possibilità di recupero per attività di tipo secondario non nocivo e molesto e/o di tipo terziario, senza quindi aumento di capacità insediativa residenziale. Il recupero dovrà prevedere la possibilità di accesso agevole e diretto dalla viabilità pubblica.

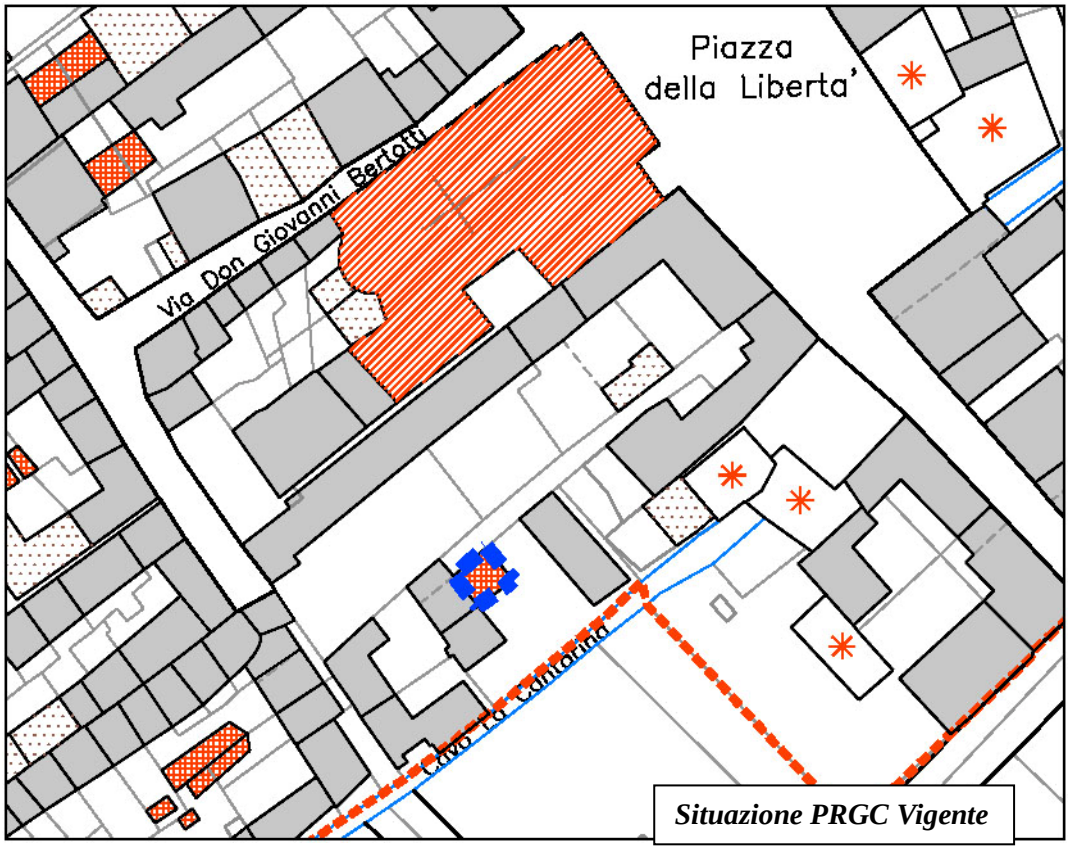
Motivazione
La modifica si rende necessaria al fine di permettere il recupero di fabbricati (superficie coperta a) mq 30 b) mq 39 c) mq 42 d) mq 34), che non costituiscono superfetazioni isolate o "aggiunte" ai fabbricati principali, ma in alcune situazioni (come per l'oggetto "d") presentano testimonianza di sistemi costruttivi storici, quali "volte a botte", muri in pietra e mattoni a "spina di pesce", oppure quasi tutti con strutture di tipo rurale a "mattoni a vista" ecc. Inoltre si configurano come corpi di fabbrica contigui ad edifici di cortina, con continuità di copertura e senza presentare particolari condizioni di degrado statico o insalubrità ambientale.

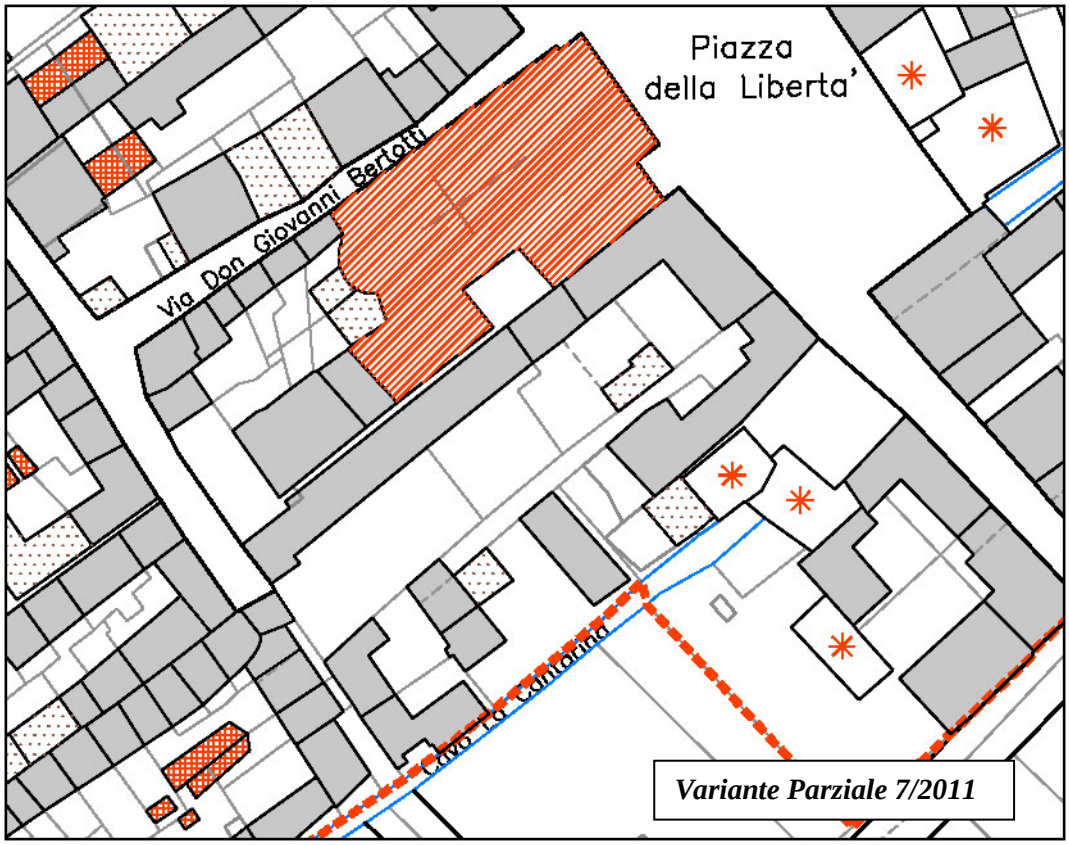
Si tratta quindi di agevolare l'insediamento di funzioni anche di tipo artigianale e/o terziario, oppure consentire la formazione di locali per deposito o autorimesse, mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti e quale incentivo del recupero e rivitalizzazione dei centri storici locali, senza compromettere ulteriormente nuove aree interne e cortilizie.

Norme di Attuazione
Invariate

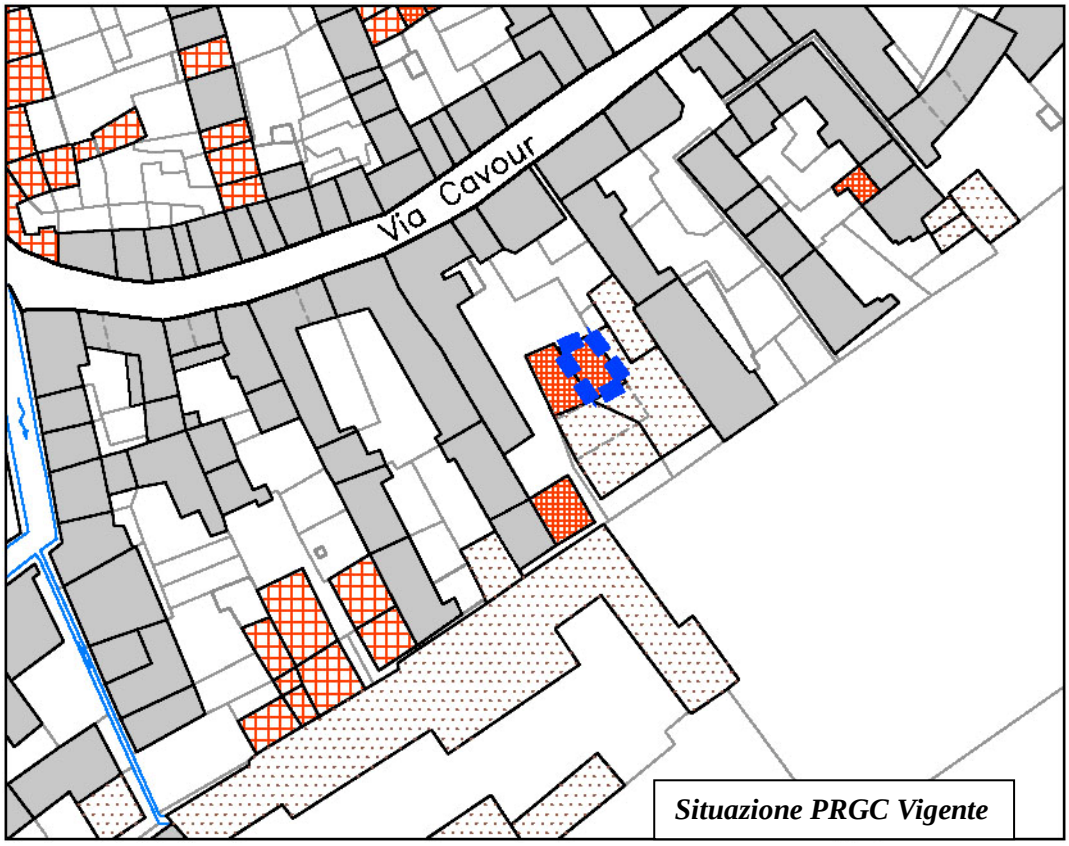
Dati quantitativi
Invariati

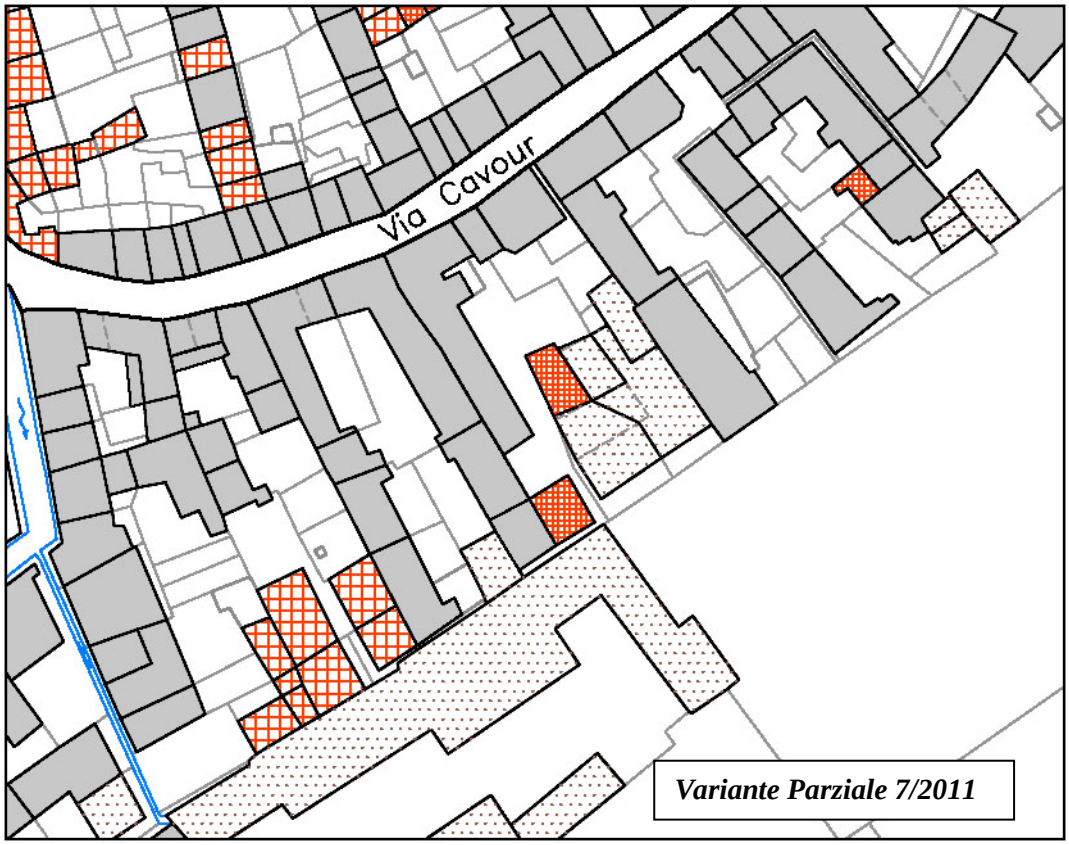
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 4a**



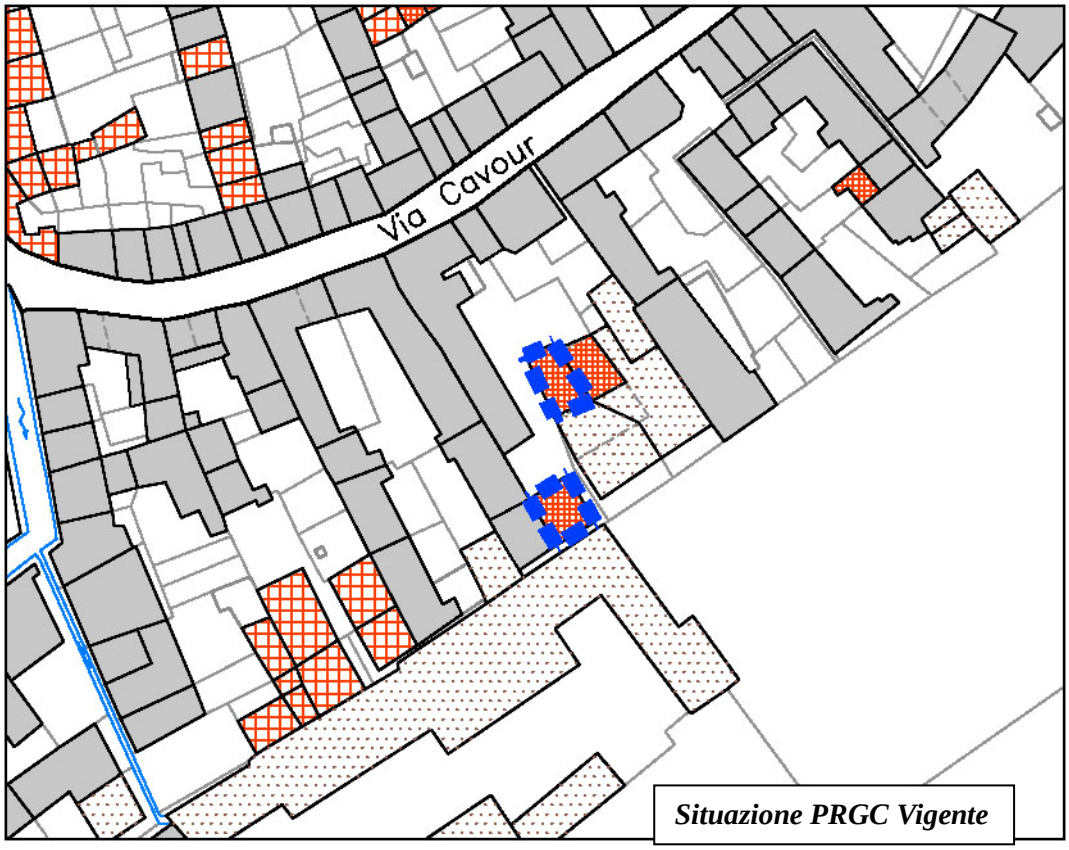


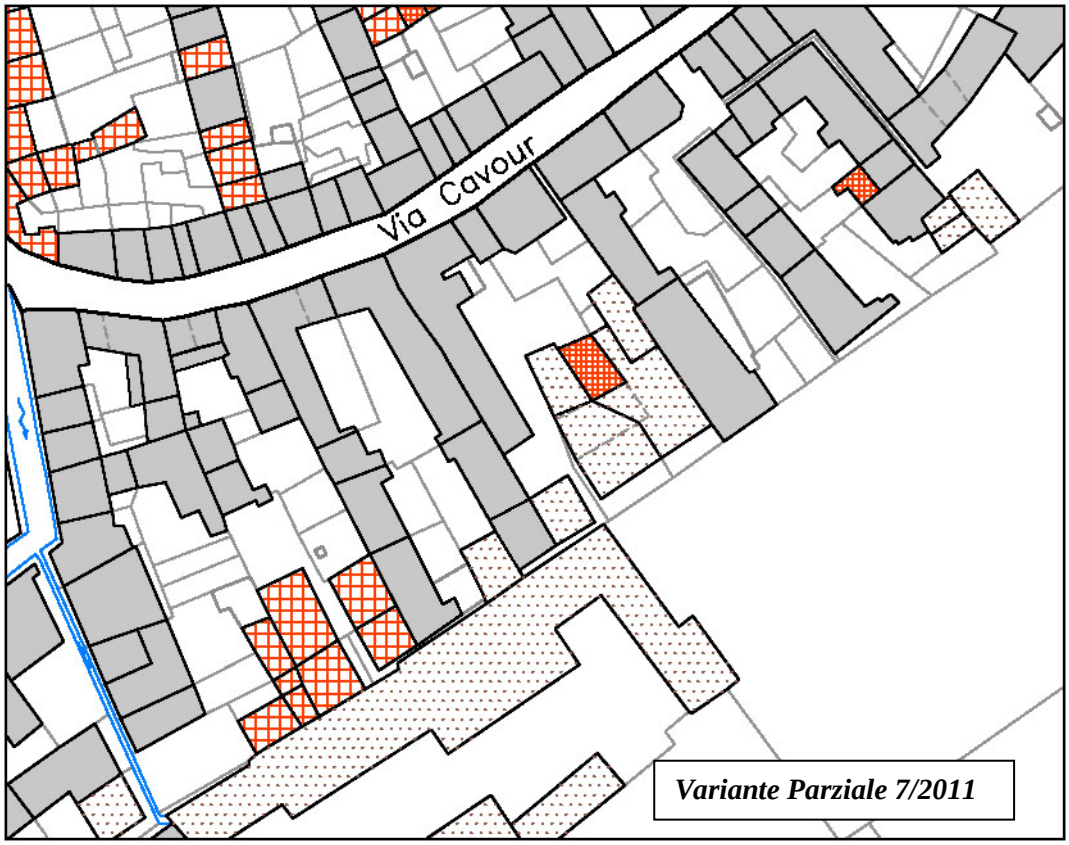
Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 4b**



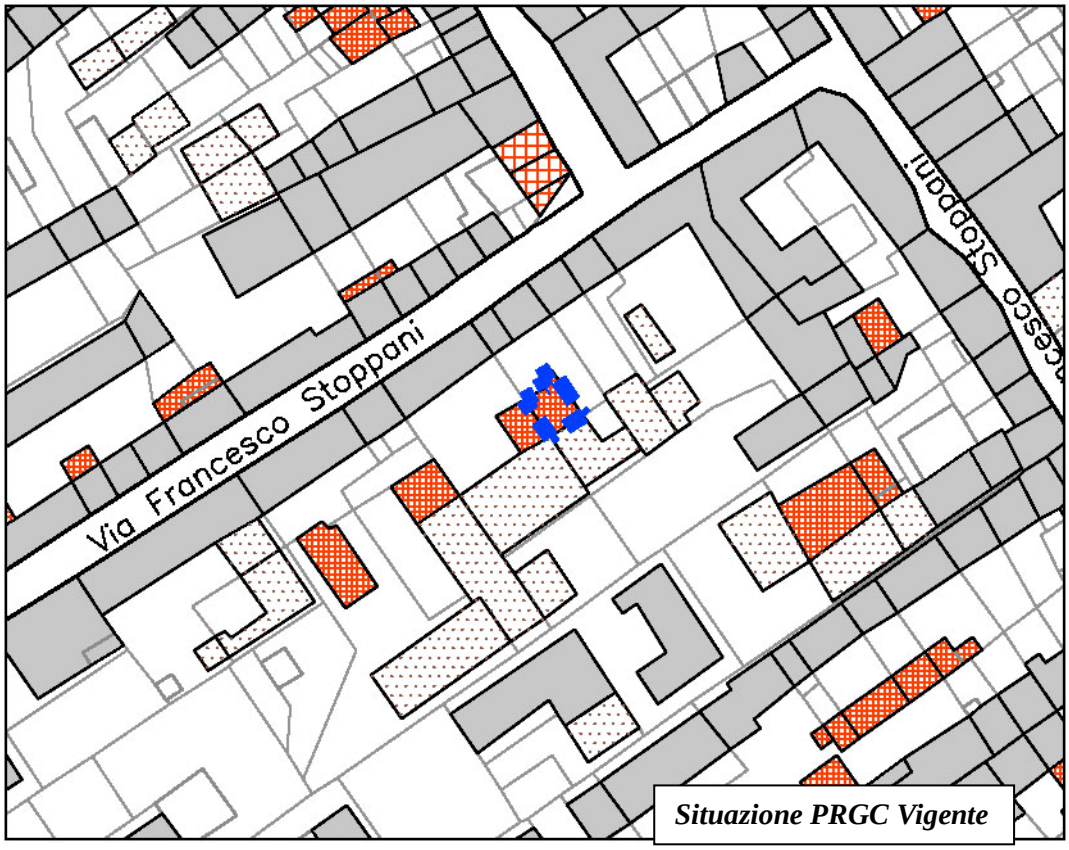


Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 4c**





Stralcio Tavola 4 - scala 1:1.000 **Oggetto n. 4d**



Situazione PRGC Vigente

Variante Parziale 7/2011

Oggetto n. **5**

Richiesta: soggetto privato

P.R.G. VIGENTE

Variante Strutturale D.G.R. n. 20-34 in data 30.04.2010.

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:2.000

VARIANTE PARZIALE 7/2011

Area Normativa: *Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario*

Tavv. scala 1:2.000

Descrizione

In corrispondenza del fabbricato "ex portineria" che versa in condizioni statiche precarie (rif. Oggetto 1a: modifica da classificazione tipologico-formale "3" a classificazione tipologico-formale "6") e della tettoia adiacente (rif. Oggetto 1a: modifica da classificazione tipologico-formale "4" a classificazione tipologico-formale "6") si è valutata la possibilità di prescrivere l'attuazione dell'intervento di demolizione sui fabbricati in oggetto mediante l'individuazione del perimetro di "Permesso di costruire convenzionato" (ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.), in modo da tutelare la riqualificazione ambientale del luogo pubblico e privato.

Motivazione

Premesse le condizioni di degrado statico in cui versa il fabbricato "ex portineria" e il generale stato di "abbandono" e scarsa manutenzione in cui si trovano gli spazi aperti di pertinenza (e in particolare la scalinata di accesso al parco), che generano "un'immagine negativa" di ingresso al complesso sanitario oltre a potenziali rischi di incolumità, la modifica si rende necessaria al fine di permettere la riqualificazione e il riordino dell' l'intero ambito, in particolare:
- per migliorare l'accessibilità e la sicurezza dell'intersezione viabilistica di ingresso alla Clinica attraverso la posa di opportuna segnaletica e la creazione di un'area di sosta;
- per il recupero della scalinata di accesso al parco, anche solo come manutenzione ordinaria delle strutture e riordino degli spazi a verde.
L'intervento è comunque condizionato ad un permesso di costruire convenzionato che coniughi e tuteli le esigenze di valorizzazione e recupero di testimonianza storiche ed alla riqualificazione ambientale di luoghi anche per pubblica utilità.

Norme di Attuazione

Integrazione dell'articolo 34 delle NdA con il seguente comma:
L'intervento edilizio sull'ambito "ex portineria Clinica I Cedri" viene autorizzato a mezzo di permesso di costruire convenzionato (ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della

L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e condizionato alla realizzazione delle opere di:

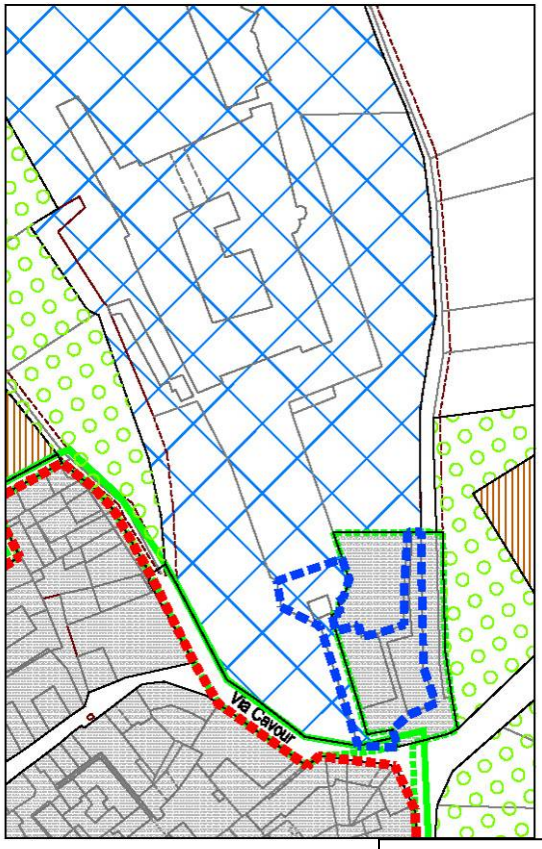
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dell'intersezione viabilistica di ingresso alla Clinica attraverso la posa di opportuna segnaletica e la creazione di un'area di sosta;

- recupero della scalinata di accesso al parco, anche solo come manutenzione ordinaria delle strutture e riordino degli spazi a verde.

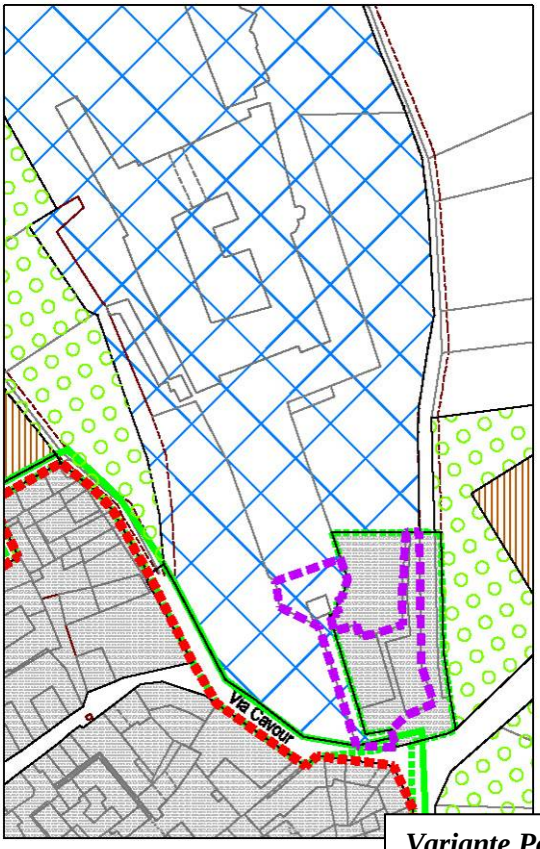
Dati quantitativi
Invariati

Stralcio Tavola 4 - scala 1:2.000

Oggetto n. 5



Situazione PRGC Vigente



Variante Parziale 7/2011

Quadro riepilogativo sui dati quantitativi della Variante parziale 7/2011

Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario

La riclassificazione di aree di carattere ambientale e documentario comporta un decremento di mq. 1720 di superficie dovuta all'oggetto n. 2. Tale decremento risulta anche in termini di potenziale riduzione di abitanti insediabili, ma occorre valutare anche l'incremento di cui agli oggetti n. 3a (superficie fondiaria ca mq. 230) e 3b (superficie fondiaria ca mq. 830).

Gli oggetti n. 3a e 3b, ammettono, attraverso la modifica del tipo di intervento, la destinazione residenziale, che determina un potenziale incremento di abitanti insediabili. Tale incremento può in linea di massima compensare il decremento di abitanti insediabili previsto per l'oggetto n. 2 (modificato con destinazione a servizi pubblici) e **quindi si può ritenere che la Variante Parziale n. 7/2011 non comporta modifiche alla capacità insediativa residenziale del vigente PRG che rimane confermata in abitanti 7.573**.

Gli altri oggetti (n 4a,4b, 4c, 4d) prevedono la sola modifica della tipologia di intervento, senza comportare ampliamenti, ma esclusivamente il riuso o la variazione di destinazione di fabbricati esistenti. La variazione comporta infatti la possibilità di recuperare spazi per depositi, autorimesse ecc, come spazi accessori alle destinazioni d'uso principali.

Aree ed edifici per attrezzature di interesse comune

La riclassificazione di aree per attrezzature di interesse comune comporta un incremento di mq. 1.720 di superficie dovuta all'oggetto n. 2.

La superficie totale delle aree per servizi pubblici prevista dal P.R.G. vigente (variante strutturale n. 2 approvata nel 2010) è pari a mq. 189.550. Aggiornando il dato con le Varianti parziali precedentemente approvate (Variante n. 5 del) si determina una superficie pari a mq. 191.690 corrispondenti ad un parametro di 25,31 mq/ab.

La variazione della quantità globale delle aree a servizi deve essere compresa nei limiti ammissibili con le Varianti Parziali (massimo 0,5 mq/ab in aumento o in riduzione – rif. art.17 4° comma della L.R.56/77 e s.m.i.).

Dai dati della scheda quantitativa risulta la seguente verifica: ab.7.573 (capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente – V. Strutturale n.2 approvata nel 2010) x 0,5 mq./ab. = 3.786 mq. (massimo limite ammesso). La superficie delle aree a servizi portata in incremento con la Variante Parziale 7/2011 per mq. 1.720 (< 3.786 mq), si colloca quindi nei limiti ammessi dalla L.R. 56/77 e s.m.i.

L'aggiornamento generale dei dati relativi alla superficie totale a servizi pubblici di P.R.G. con la Variante Parziale 7/2011 **risulta pari a** (mq. 191.690 + mq. 1720) = **193.410 mq.** corrispondenti ad un parametro di **25,54 mq/ab** (> 25 mq/ab art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.)

Quadro riepilogativo sui contenuti della Variante parziale n.7/2011

Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario (art. 34 NdA)	
Superficie in riduzione	-1.720 mq
Nota: nessuna incidenza urbanistica sui dati quantitativi del P.R.G.C.	

Aree ed edifici per attrezzature di interesse comune (art. NdA)	
Superficie in aumento	+1.720 mq

Le variazioni quantitative apportate aggiornano di conseguenza i dati delle tabelle riassuntive della scheda quantitativa dei dati urbani allegate al PRG vigente che si intendono automaticamente aggiornate.

Norme di attuazione

In primis si riporta il testo dell'art. 1 e dell'art. 34 della Variante Strutturale n. 2 al PRG integrato con le modifiche apportate dalla Variante Parziale n. 05 (in carattere **grassetto** le integrazioni, in carattere *corsivo* le parti stralciate).

In seguito si riportano le modifiche alle Norme di Attuazione del P.R.G. previste dalla Variante che prevedono l'integrazione dell'art. 1 e dell'art 34 (in carattere **grassetto** le integrazioni, in carattere ~~barrato~~ le parti stralciate).

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale ai sensi dell' Art. 14 della L.R. 5/12/77 n° 56 (P.R.G.) e s.m.i.

DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA:

A - Relazione

B - Tabelle

1 - Stato di fatto urbanizzazioni primarie (1:1.500)

2 - Uso del suolo urbano (1:1.500)

3 - Uso del suolo extraurbano (1:5.000)

4 - Destinazione d'uso prevalente degli edifici e condizione igienico – edilizia - centro storico (1:750)

5 - Destinazione d'uso prevalente degli edifici e condizione igienico – edilizia - centro abitato (1:1.500).

PROGETTO PRELIMINARE

-1a Norme di attuazione

-1b Schede di normativa

-2 Azzonamento aree urbane (1: 2.000)

-3 Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto classi di idoneità urbanistica (1:5.000)

-4 Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario.

Allegati:

A1 Relazione generale ed analisi del territorio

A2 Carta geolitologica (1:5.000)

A3 Carta del dissesto idrogeologico e profondità della falda freatica (1:5.000)

A4 Carta di sintesi (1:5.000)

A5 Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini (1:25.000)

PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

-1a Norme di attuazione

-1b Schede di normativa

-1c Schede geologiche - tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza

-2 Azzonamento aree urbane (1: 2.000)

-3 Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto classi di idoneità urbanistica (1: 5.000)

-4 Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario (1:750)

-5 Carta delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche (1:5.000)

Allegati:

A1 Relazione finale - controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate
Scheda quantitativa dei dati di Piano

A2 Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei comuni contermini (1:25.000)

A3 Grafico delle osservazioni del progetto preliminare n.2 (1:1.500)

VARIANTE IN ITINERE

1a - Norme di Attuazione

1b - Schede di Normativa

2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)

3 - Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto Classi di idoneità urbanistica (1:5.000)

4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario

ALLEGATI:

A1 - Relazione

A2 - Aggiornamento stato di fatto OO.UU. primarie

A3 - Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei comuni contermini
A4 - Planimetria P.R.G. vigente con delimitazione delle aree oggetto di Variante
A5 - Planimetria P.R.G. vigente
A6 - Grafico delle osservazioni al Progetto Preliminare.

VARIANTE N°1
1a - Norme di Attuazione
1b - Schede di Normativa
2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario
ALLEGATI: A1 - Relazione
A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
A3 - Grafico delle osservazioni

VARIANTE SPECIFICA CONTESTUALE AL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
1a - Norme di Attuazione
1b - Schede di Normativa
2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
ALLEGATI: A1 - Relazione
A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
A3 - Previsioni dei comuni contermini.

VARIANTE n. 2
1a - Norme di Attuazione
1b - Schede di Normativa
1c - Schede geologiche - tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza
2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario
5 – Carta dell'azzonamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
GEO 1 Relazione geologica
GEO 1 bis Controdeduzioni al primo Tavolo Tecnico Interdisciplinare
GEO 2 Carta geologica, geomorfologia e del dissesto 1: 5.000
GEO 3 Carta geoidrologica 1: 5.000
GEO 4 Carta dei bacini idrografici 1: 25.000
GEO 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni 1: 5.000
GEO 6 Carta degli effetti dell'evento alluvionale del 2-3 maggio 2002 1: 5.000
GEO 7 a-b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale 1:5.000
GEO 8 a-b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica dell'intero territorio urbanizzato 1:5.000
ALLEGATI:
A1 - Relazione
A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
A3 - Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario - parti oggetto di variante
A4 - Grafico delle osservazioni

ART. 34 - AREE ED EDIFICI A CARATTERE AMBIENTALE-DOCUMENTARIO –RA

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell' art. 24, primo comma, punto 2) della L.R. n° 56, 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.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Nelle aree sopra descritte sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica (ove espressamente indicato dalle tavole di Piano);
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento e tempo libero ed attrezzature sportive;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o moleste;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- centri aziendali agricoli.

Le destinazioni d' uso terziarie private, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.) sono di norma localizzate ai piani terra salvo quanto stabilito dal Piano Esecutivo.

La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

Tutti gli interventi edilizi nelle aree **ed edifici di carattere ambientale e documentario** di cui al presente articolo, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, sono tenuti al rispetto delle seguenti prescrizioni **che seguono** *operative descritte nello specifico articolo del regolamento Edilizio.*

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.

Sono vietati il taglio e l' indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale.

Possono 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.

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

possono essere autorizzati interventi di 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.)

In particolare é fatto d'obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

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.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria A), 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 m. 2,70 per quelle inferiore a m. 2,40 e comunque per una sopraelevazione non superiore a m. 1.00; lievi scostamenti saranno consentiti dalla C.E. se finalizzati ad operazioni di allineamento con le quote dei tetti adiacenti; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero del volume del sottotetto evitando sopraelevazioni;
- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto; non é consentito l'ampliamento occupando ballatoi o percorsi collettivi o loggiati; il servizio con l'area di disimpegno non può superare i

20 mq. di superficie lorda; l'ampliamento non é consentito se occupa la superficie (anche privata) di corti godute collettivamente e per gli edifici di carattere documentario di cui alla classe 3A;

- 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 sia finalizzato al recupero dei sottotetti, quando questi presentino le caratteristiche stabilite dalla L.R. 21/98;(modificazioni introdotte "ex officio" D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)
- che l'ampliamento sia necessario per la formazione di corpi scala esterni di disimpegno ai piani;
- che l'ampliamento sia finalizzato alla chiusura di portici e loggiati a condizione che la chiusura evidenzi i caratteri tipologici preesistenti attraverso opportuni accorgimenti (vetrate e/o arretramenti).

Gli ampliamenti sopradescritti sono fra loro cumulabili.

Altri ampliamenti volumetrici sono consentiti quando indicati dalla planimetria guida delle categorie di intervento.

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

1) 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 oltre che interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2) Edifici nuovi o ristrutturati assoggettati a vincolo volumetrico ed al rispetto e mantenimento degli elementi originali o tipici presenti a livello tipologico - formali, per i quali sono prescritti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione di tipo A.

3) -A) Edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale.

-B) Edifici aventi valore documentario nullo o profondamente alterato, le cui condizioni edilizie, statiche ed igieniche non ne consentono il recupero.

-C) Rustici o casseri o altri edifici a destinazione d' uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale.

-D) Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati che richiedono interventi di ricomposizione funzionale degli alloggi e/o ampliamenti volumetrici.

Per gli edifici sopra descritti sono prescritti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B.

4) -A) Edifici a destinazione d'uso residenziale caratterizzati da specifiche e particolari condizioni urbanistiche ed igienico- ambientale sfavorevoli e/o negative.

-B) Rustici, casseri o altri edifici su cui non é possibile operare trasformazioni d'uso a destinazione residenziale ma solo per attività di tipo secondario non nocivo e molesto e/o di tipo terziario.

Per gli edifici sopra descritti sono possibili esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia finalizzate alla conservazione e consolidamento dell'esistente ed agli interventi di modifica di destinazione d' uso ammessi.

5) Edifici privi di caratterizzazioni tipologico - formale le cui condizioni di elevato degrado statico-edilizio non ne consentono il recupero. Per tali edifici é prevista la demolizione e la ricostruzione con rifacimenti aderenti al contesto ambientale e l'obbligo di allineamenti planovolumetrici per quelli in cortina.

Il volume ricostruito non può superare quello preesistente incrementato del 10% con una disposizione planovolumetrica conforme alla precedente o con variazione non superiore a m. 3,00 della precedente configurazione.

6) Rustici, casseri o altri edifici a destinazione d'uso non residenziale, che costituiscono causa ed orine di condizioni di in salubrità ambientale per i quali non é concessa alcuna operazione che non tenda alla demolizione.

La demolizione del cassero sopradescritto dà diritto all'avente titolo al recupero del corrispondente volume vuoto per pieno attraverso la sopraelevazione dell'edificio prospiciente a condizione che questo non superi allo stato di fatto i due piani fuori terra ed il nuovo volume realizzato sia mansardato con l'utilizzo del volume tecnico del tetto.

7) Edifici di nuova costruzione estranei al contesto ambientale soggetti ad interventi finalizzati al recupero e ripristino delle caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche coerenti a quelle del contesto storico ambientale; la sagoma planovolumetrica dell'edificio assume carattere indicativo ed esemplificativo.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Gli interventi di demolizione e sopraelevazione devono essere compresi in un unico progetto edilizio e realizzati contestualmente.

La **Le** presenti norme *può* **possono** essere utilizzate solo per i casi indicati nella tavola dello "Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" che comprendono l'immobile da sopraelevare *ed* il cassero da demolire **o l'edificio soggetto a ristrutturazione di tipo A o B.**

L'intervento edilizio sulla ex scuola elementare viene autorizzato a mezzo di permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che preveda la realizzazione a carico del titolare a scomputo oneri di urbanizzazione:

- la strada di accesso alla scuola materna con relativi eventuali sottoservizi integrativi/sostitutivi qualora necessari (rete acquedotto, illuminazione pubblica, rete fognaria, rete telefonica ed elettrica);

- il parcheggio lato strada di accesso con pavimentazioni differenziate e piantumazioni;

- l'area a verde pubblico ai margini della strada provinciale.

Le classificazioni sopradescritte ed indicate nella tavola dello sviluppo di P.R.G.C. delle aree urbane e tutte le altre norme contenute nel presente articolo hanno valore prescrittivo fino all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, (Piani di Recupero), le cui previsioni progettuali, a seguito delle analisi e verifiche rese necessarie ed a seguito dei pareri obbligatori previsti nell'ultimo comma dell'Art. 40 della L.R. n. 56/77, possono modificarle ed integrarle quantitativamente e qualitativamente superando le limitazioni di cui ai commi precedenti.

Nelle aree di cui al presente articolo non è applicabile la definizione di ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 3, punto d) del D.P.R. n. 380/2001.

La densità fondiaria nelle operazioni di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento non può in ogni caso superare 3,00 mc/mq. ed il rapporto di copertura non può superare il 50%.

L'intervento di demolizione e ricostruzione, oltre ai casi specificamente previsti in cui é ammessa tale categoria di intervento, é altresì ammesso in tutti gli altri edifici di cui al presente articolo ad eccezione di quelli classificati nella categoria 1).

Detto intervento deve essere supportato da adeguate analisi statiche con relativa dichiarazione di un tecnico abilitato che ne comprovi la oggettiva impossibilità al recupero in rapporto alle condizioni statiche ed alle tecnologie costruttive utilizzate.

La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie adeguate al contesto ambientale ed in conformità a tutte le norme specifiche contenute nel presente articolo.

Le aziende agricole operanti nelle aree di cui al presente articolo possono realizzare volumi aggiuntivi, ad eccezione di quelli necessari per potenziare le capacità ricettive di allevamenti, compatibilmente con i valori ambientali esistenti alle seguenti condizioni:

- non superare il 60% di R.C. su tutto il lotto;
- escludere ogni forma di prefabbricato cementizio ed utilizzare tecnologie tradizionali e copertura in coppi;
- altezza massima del volume m. 4,50 con distanze dai confini a norma del codice civile;
- convenzione di cui al 7° comma dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77.

Gli interventi edilizi di ristrutturazione di tipo A e B consentiti dalla Tavola dello "Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- i riferimenti tipologici, compositivi ed architettonici sono quelli delle cascine agricole della pianura novarese e degli edifici residenziali presenti nelle aree del centro storico del paese con specifico riferimento alla campitura delle aperture in facciata ed ai loro rapporti fra altezza e larghezza;

- la pendenza delle falde di copertura non dovrà essere inferiore a 25° o maggiore se reso necessario dal materiale utilizzato nel manto di copertura; sono escluse coperture piane anche per bassi fabbricati;

- tetti con orditura in legno e coperture con tegole rosse in cotto del tipo "coppo", pluviali e lattonerie in rame;

- parti esterne, (paramenti esterni, corpi aggettanti, rientranze, parti strutturali o altro) con inserti in mattoni paramano ed eventuali altri in cls a vista, ferro, o intonaco;

- basculanti dei box rivestite con doghe di legno.

Le modificazioni di cui al punto f), 8° comma dell' Art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono consentite con le procedure fissate dallo stesso Art. 17 e sono consentite su tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad esclusione di quelli classificati al punto 1) (edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati o in formazione continua), a condizione che la variazione del tipo di intervento non produca un aumento della volumetria superiore al 20% del volume esistente.

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale ai sensi dell' Art. 14 della L.R. 5/12/77 n° 56 (P.R.G.) e s.m.i.

DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA:

A - Relazione

B - Tabelle

1 - Stato di fatto urbanizzazioni primarie (1:1.500)

2 - Uso del suolo urbano (1:1.500)

3 - Uso del suolo extraurbano (1:5.000)

4 - Destinazione d'uso prevalente degli edifici e condizione igienico – edilizia - centro storico (1:750)

5 - Destinazione d'uso prevalente degli edifici e condizione igienico – edilizia - centro abitato (1:1.500).

PROGETTO PRELIMINARE

-1a Norme di attuazione

-1b Schede di normativa

-2 Azzonamento aree urbane (1: 2.000)

-3 Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto classi di idoneità urbanistica (1:5.000)

-4 Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario.

Allegati:

A1 Relazione generale ed analisi del territorio

A2 Carta geolitologica (1:5.000)

A3 Carta del dissesto idrogeologico e profondità della falda freatica (1:5.000)

A4 Carta di sintesi (1:5.000)

A5 Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini (1:25.000)

PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

-1a Norme di attuazione

-1b Schede di normativa

-1c Schede geologiche - tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza

-2 Azzonamento aree urbane (1: 2.000)

-3 Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto classi di idoneità urbanistica (1: 5.000)

-4 Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario (1:750)

-5 Carta delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche (1:5.000)

Allegati:

A1 Relazione finale - controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate
Scheda quantitativa dei dati di Piano

A2 Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei comuni contermini (1:25.000)

A3 Grafico delle osservazioni del progetto preliminare n.2 (1:1.500)

VARIANTE IN ITINERE

1a - Norme di Attuazione

1b - Schede di Normativa

2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)

3 - Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto
Classi di idoneità urbanistica (1:5.000)

4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario

ALLEGATI:

A1 - Relazione

A2 - Aggiornamento stato di fatto OO.UU. primarie

A3 - Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei comuni contermini
A4 - Planimetria P.R.G. vigente con delimitazione delle aree oggetto di Variante
A5 - Planimetria P.R.G. vigente
A6 - Grafico delle osservazioni al Progetto Preliminare.

VARIANTE N°1
1a - Norme di Attuazione
1b - Schede di Normativa
2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario
ALLEGATI: A1 - Relazione
A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
A3 - Grafico delle osservazioni

VARIANTE SPECIFICA CONTESTUALE AL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
1a - Norme di Attuazione
1b - Schede di Normativa
2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
ALLEGATI: A1 - Relazione
A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
A3 - Previsioni dei comuni contermini.

VARIANTE n. 2
1a - Norme di Attuazione
1b - Schede di Normativa
1c - Schede geologiche - tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza
2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario
5 – Carta dell'azzonamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
GEO 1 Relazione geologica
GEO 1 bis Controdeduzioni al primo Tavolo Tecnico Interdisciplinare
GEO 2 Carta geologica, geomorfologia e del dissesto 1: 5.000
GEO 3 Carta geoidrologica 1: 5.000
GEO 4 Carta dei bacini idrografici 1: 25.000
GEO 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni 1: 5.000
GEO 6 Carta degli effetti dell'evento alluvionale del 2-3 maggio 2002 1: 5.000
GEO 7 a-b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale 1:5.000
GEO 8 a-b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica dell'intero territorio urbanizzato 1:5.000
ALLEGATI:
A1 - Relazione
A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
A3 - Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario - parti oggetto di variante
A4 - Grafico delle osservazioni

VARIANTE PARZIALE n. 7/2011
Repertorio Comunale dei Beni Storici

ART. 34 - AREE ED EDIFICI A CARATTERE AMBIENTALE-DOCUMENTARIO –RA

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell' art. 24, primo comma, punto 2) della L.R. n° 56, 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.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Nelle aree sopra descritte sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica (ove espressamente indicato dalle tavole di Piano);
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento e tempo libero ed attrezzature sportive;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o moleste;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- centri aziendali agricoli.

Tutti gli interventi edilizi nelle aree ed edifici di carattere ambientale e documentario di cui al presente articolo, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, sono tenuti al rispetto delle seguenti prescrizioni che seguono.

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.

Sono vietati il taglio e l' indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale.

Possono 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.

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

possono essere autorizzati interventi di 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.)

In particolare é fatto d'obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

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.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria A), 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 m. 2,70 per quelle inferiore a m. 2,40 e comunque per una sopraelevazione non superiore a m. 1.00; lievi scostamenti saranno consentiti dalla C.E. se finalizzati ad operazioni di allineamento con le quote dei tetti adiacenti; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero del volume del sottotetto evitando sopraelevazioni;
- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto; non é consentito l'ampliamento occupando ballatoi o percorsi collettivi o loggiati; il servizio con l'area di disimpegno non può superare i 20 mq. di superficie lorda; l'ampliamento non é consentito se occupa la superficie (anche privata) di corti godute collettivamente e per gli edifici di carattere documentario di cui alla classe 3A;
- 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 sia finalizzato al recupero dei sottotetti, quando questi presentino le caratteristiche stabilite dalla L.R. 21/98;(modificazioni introdotte “ex officio” D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)

- che l'ampliamento sia necessario per la formazione di corpi scala esterni di disimpegno ai piani;
- che l'ampliamento sia finalizzato alla chiusura di portici e loggiati a condizione che la chiusura evidenzi i caratteri tipologici preesistenti attraverso opportuni accorgimenti (vetrate e/o arretramenti).

Gli ampliamenti sopradescritti sono fra loro cumulabili.

Altri ampliamenti volumetrici sono consentiti quando indicati dalla planimetria guida delle categorie di intervento.

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

1) 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 oltre che interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2) Edifici nuovi o ristrutturati assoggettati a vincolo volumetrico ed al rispetto e mantenimento degli elementi originali o tipici presenti a livello tipologico - formali, per i quali sono prescritti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione di tipo A.

3) -A) Edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale.

-B) Edifici aventi valore documentario nullo o profondamente alterato, le cui condizioni edilizie, statiche ed igieniche non ne consentono il recupero.

-C) Rustici o casseri o altri edifici a destinazione d' uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale.

Il recupero ad uso residenziale è condizionato al mantenimento della superficie utile lorda esistente, senza creazione di ulteriori orizzontamenti e deve, comunque, avvenire arretrando la parete frontale di chiusura rispetto al filo esterno della struttura in modo da lasciare evidente la struttura portante originaria in laterizio.

-D) Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati che richiedono interventi di ricomposizione funzionale degli alloggi e/o ampliamenti volumetrici.

Per gli edifici sopra descritti sono prescritti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B.

4) -A) Edifici a destinazione d'uso residenziale caratterizzati da specifiche e particolari condizioni urbanistiche ed igienico- ambientale sfavorevoli e/o negative.

-B) Rustici, casseri o altri edifici su cui non é possibile operare trasformazioni d'uso a destinazione residenziale ma solo per attività di tipo secondario non nocivo e molesto e/o di tipo terziario.

Per gli edifici sopra descritti sono possibili esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia finalizzate alla conservazione e consolidamento dell'esistente ed agli interventi di modifica di destinazione d' uso ammessi.

5) Edifici privi di caratterizzazioni tipologico - formale le cui condizioni di elevato degrado statico-edilizio non ne consentono il recupero. Per tali edifici é prevista la demolizione e la ricostruzione con rifacimenti aderenti al contesto ambientale e l'obbligo di allineamenti planovolumetrici per quelli in cortina.

Il volume ricostruito non può superare quello preesistente incrementato del 10% con una disposizione planovolumetrica conforme alla precedente o con variazione non superiore a m. 3,00 della precedente configurazione.

6) Rustici, casseri o altri edifici a destinazione d'uso non residenziale, che costituiscono causa ed orine di condizioni di in salubrità ambientale per i quali non é concessa alcuna operazione che non tenda alla demolizione.

La demolizione del cassero sopradescritto dà diritto all'avente titolo al recupero del corrispondente volume vuoto per pieno attraverso la sopraelevazione dell'edificio prospiciente a condizione che questo non superi allo stato di fatto i due piani fuori terra ed il nuovo volume realizzato sia mansardato con l'utilizzo del volume tecnico del tetto.

7) Edifici di nuova costruzione estranei al contesto ambientale soggetti ad interventi finalizzati al recupero e ripristino delle caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche coerenti a quelle del contesto storico ambientale; la sagoma planovolumetrica dell'edificio assume carattere indicativo ed esemplificativo.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Le presenti norme possono essere utilizzate solo per i casi indicati nella tavola dello "Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" che comprendono l'immobile da sopraelevare il cassero da demolire o l'edificio soggetto a ristrutturazione di tipo A o B.

L'intervento ~~edilizio sulla~~ **pubblico di riuso della** ex scuola elementare ~~viene autorizzato a mezzo di permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che preveda la realizzazione a carico del titolare a scomputo oneri di urbanizzazione:~~ **dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree antistanti il fabbricato con la riorganizzazione degli spazi per parcheggio e la creazione di ambiti pedonali e verde di arredo.**

~~- la strada di accesso alla scuola materna con relativi eventuali sottoservizi integrativi/sostitutivi qualora necessari (rete acquedotto, illuminazione pubblica, rete fognaria, rete telefonica ed elettrica);~~

~~- il parcheggio lato strada di accesso con pavimentazioni differenziate e piantumazioni;~~

~~- l'area a verde pubblico ai margini della strada provinciale.~~

Le classificazioni sopradescritte ed indicate nella tavola dello sviluppo di P.R.G.C. delle aree urbane e tutte le altre norme contenute nel presente articolo hanno valore prescrittivo fino all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, (Piani di Recupero), le cui previsioni progettuali, a seguito delle analisi e verifiche rese necessarie ed a seguito dei pareri obbligatori previsti nell'ultimo comma dell'Art. 40 della L.R. n. 56/77, possono modificarle ed integrarle quantitativamente e qualitativamente superando le limitazioni di cui ai commi precedenti.

Nelle aree di cui al presente articolo non è applicabile la definizione di ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 3, punto d) del D.P.R. n. 380/2001.

La densità fondiaria nelle operazioni di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento non può in ogni caso superare 3,00 mc/mq. ed il rapporto di copertura non può superare il 50%.

L'intervento di demolizione e ricostruzione, oltre ai casi specificamente previsti in cui é ammessa tale categoria di intervento, é altresì ammesso in tutti gli altri edifici di cui al presente articolo ad eccezione di quelli classificati nella categoria 1).

Detto intervento deve essere supportato da adeguate analisi statiche con relativa dichiarazione di un tecnico abilitato che ne comprovi la oggettiva impossibilità al recupero in rapporto alle condizioni statiche ed alle tecnologie costruttive utilizzate.

La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie adeguate al contesto ambientale ed in conformità a tutte le norme specifiche contenute nel presente articolo.

Le aziende agricole operanti nelle aree di cui al presente articolo possono realizzare volumi aggiuntivi, ad eccezione di quelli necessari per potenziare le capacità ricettive di allevamenti, compatibilmente con i valori ambientali esistenti alle seguenti condizioni:

- non superare il 60% di R.C. su tutto il lotto;
- escludere ogni forma di prefabbricato cementizio ed utilizzare tecnologie tradizionali e copertura in coppi;
- altezza massima del volume m. 4,50 con distanze dai confini a norma del codice civile;
- convenzione di cui al 7° comma dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77.

Gli interventi edilizi di ristrutturazione di tipo A e B consentiti dalla Tavola dello "Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- i riferimenti tipologici, compositivi ed architettonici sono quelli delle cascine agricole della pianura novarese e degli edifici residenziali presenti nelle aree del centro storico del paese con specifico riferimento alla campitura delle aperture in facciata ed ai loro rapporti fra altezza e larghezza;

- la pendenza delle falde di copertura non dovrà essere inferiore a 25° o maggiore se reso necessario dal materiale utilizzato nel manto di copertura; sono escluse coperture piane anche per bassi fabbricati;

- tetti con orditura in legno e coperture con tegole rosse in cotto del tipo "coppo", pluviali e lattonerie in rame;

- parti esterne, (paramenti esterni, corpi aggettanti, rientranze, parti strutturali o altro) con inserti in mattoni paramano ed eventuali altri in cls a vista, ferro, o intonaco;

- basculanti dei box rivestite con doghe di legno.

I beni riconosciuti dal Repertorio con caratteristiche di pregio storico-architettonico e non già oggetto di tutela ai sensi della legislazione sovraordinata, sono sottoposti dal PRG a normativa di tutela e recupero nel rispetto ed ai sensi dell'art 24 LR 56/77 e s.m.i. con indicazione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammesse anche riguardo alle aree considerate di contesto. Tale prescrizione è riportata sulle tavole 1:1000 e 1:2000 di PRG. Per gli stessi beni sono esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che comportano alterazione dei caratteri di impianto e di relazione con il contesto urbano o rurale e storico di riferimento. Sono ammessi interventi di recupero, risanamento conservativo e valorizzazione anche con mutamento di destinazione d'uso, che non comportano alterazione dei caratteri storici e tipologici originali.

Su alcuni beni e aree di pertinenze individuati dal Repertorio e riportati con apposito simbolo grafico sulle tavole 1:1000 e 1:2000 di PRG sono riconosciute le seguenti prescrizioni riguardanti:

- **la tutela e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli spazi di pertinenza all'edificio;**
- **tutela e conservazione delle aree verdi e/o delle essenze arboree di pregio.**
- **tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.**

L'intervento edilizio sull'ambito "ex portineria Clinica I Cedri" viene autorizzato a mezzo di permesso di costruire convenzionato (ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e condizionato alla realizzazione delle opere di:

- **miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dell'intersezione viabilistica di ingresso alla Clinica attraverso la posa di opportuna segnaletica e la creazione di un'area di sosta;**
- **recupero della scalinata di accesso al parco, anche solo come manutenzione ordinaria delle strutture e riordino degli spazi a verde.**

Le modificazioni di cui al punto f), 8° comma dell' Art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono consentite con le procedure fissate dallo stesso Art. 17 e sono consentite su tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad esclusione di quelli classificati al punto 1) (edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati o in formazione continua), a condizione che la variazione del tipo di intervento non produca un aumento della volumetria superiore al 20% del volume esistente.

Quadro riepilogativo dei beni individuati nel Repertorio con le relative prescrizioni di intervento, sottoposti dal PRG a normativa di tutela e recupero nel rispetto ed ai sensi dell'art 24 LR 56/77.

n.	Denominazione	Tipologia	Ubicazione	Vincolo
1	Castrum Novum o Castello Superiore	Palazzi – edifici fortificati	Largo Don Guanello	Tutela e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli spazi di pertinenza all'edificio.
2	Castrum Vetus o Castellone o Miglio	Palazzi – edifici fortificati	Via San Giuseppe	Tutela assoluta ai sensi del D. Lgs 42/2004 e tutela e conservazione delle aree verdi e/o delle essenze arboree di pregio.
3	Chiesa di San Pietro al cimitero	Edificio di culto	Via Cavagliana	Tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977.
4	Ex Chiesa della Beata Vergine Addolorata	Edificio di culto	Strada vicinale della Madonna del Campo	Tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, tutela e conservazione delle aree verdi e/o delle essenze arboree di pregio.
5	Chiesa di San Giuseppe	Edificio di culto	Via San Giuseppe	Tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977
6	Chiesa Parrocchiale dei SS Martiri Fabiano e Sebastiano e	Edificio di culto	P.zza Libertà	Tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977.

	Oratorio di S Marta			
7	Oratorio di San Giulio	Edificio di culto	Via San Giulio	Tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, tutela e conservazione delle aree verdi e/o delle essenze arboree di pregio.
8	Casa privata	Edificio residenziale	Via della Stazione	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
9	Palazzo Contini - Dessilani	Edificio residenziale	Via Gallarini	Modifica della tipologia di intervento.

10	Palazzo Dessilani	Edificio residenziale	Via Battisti	Modifica della tipologia di intervento., tutela e conservazione delle aree verdi e/o delle essenze arboree di pregio.
11	Cascina Stoppani	Nucleo rurale	Strada vicinale	Individuazione delle tipologie di intervento per i singoli fabbricati.
12	Ex Tempio Evangelico	Edificio Residenziale	Via Pietro Gallarini	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
13	Ex Chiesa Madonna delle Grazie	Edificio Residenziale	Via Pietro Gallarini	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
14	Casa privata	Edificio Residenziale	Via Pietro Gallarini	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
15	Casa privata	Edificio Residenziale	Via dei Quattro Martiri	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
16	Casa privata	Edificio Residenziale	Via dei Quattro Martiri	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
17	Casa privata	Edificio Residenziale	Via Cesare Battisti	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
18	Casa privata	Edificio Residenziale	Via Tosalli	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
19	Edificio detto "Torchio"	Edificio per deposito	Via A. Manzoni	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
20	Casa privata	Edificio Residenziale	Via della Stazione	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
21	Casa privata	Edificio Residenziale	Via Pietro Gallarini	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
22	Municipio	Edificio pubblico	P.zza Libertà	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.
23	Casa Negri e mulino	Edificio pubblico	P.zza	Tutela e valorizzazione degli elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno dell'edificio.

Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

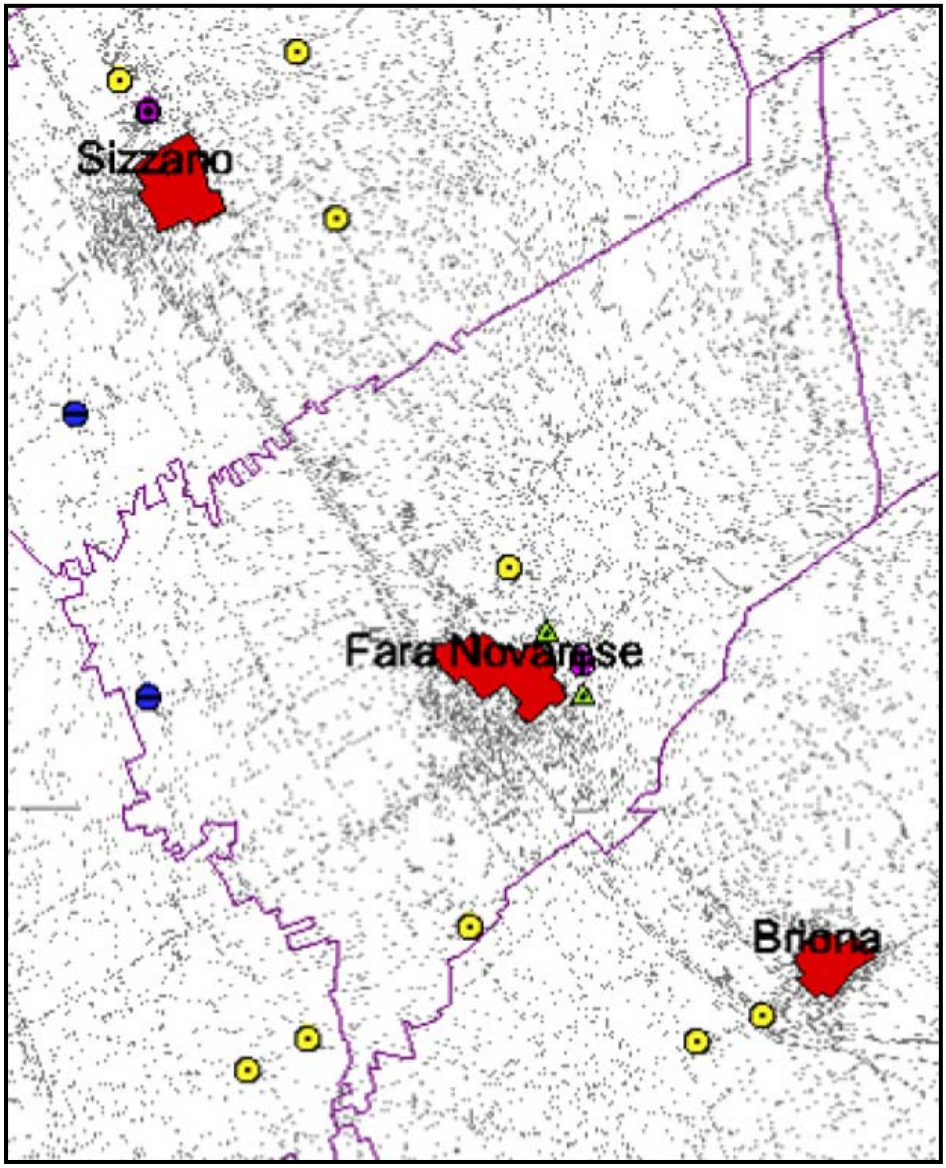
Premesso che:
- il PRG vigente del Comune di Fara N.se (variante strutturale n. 2 approvata nel 2010), non risulta adeguato al Piano Territoriale Provinciale in quanto l'adozione preliminare risale al 2001 e quindi antecedente all'entrata in vigore del P.T.P. (ottobre 2004);
- la presente Variante parziale n. 7/2011 assume come ambito di interesse "il centro storico" e la possibilità di intervenire su alcuni fabbricati puntualmente individuati, con necessità anche di pubblica utilità;
- l'attuale fase di modifica "parziale" prevista dal comma 7 della L.R. 56/77 s.m.i. non risulta opportuna per poter adeguare tutto il territorio comunale al Piano Territoriale Provinciale in quanto tale adeguamento incide su gran parte del territorio comunale per gli aspetti ambientali e paesistici;

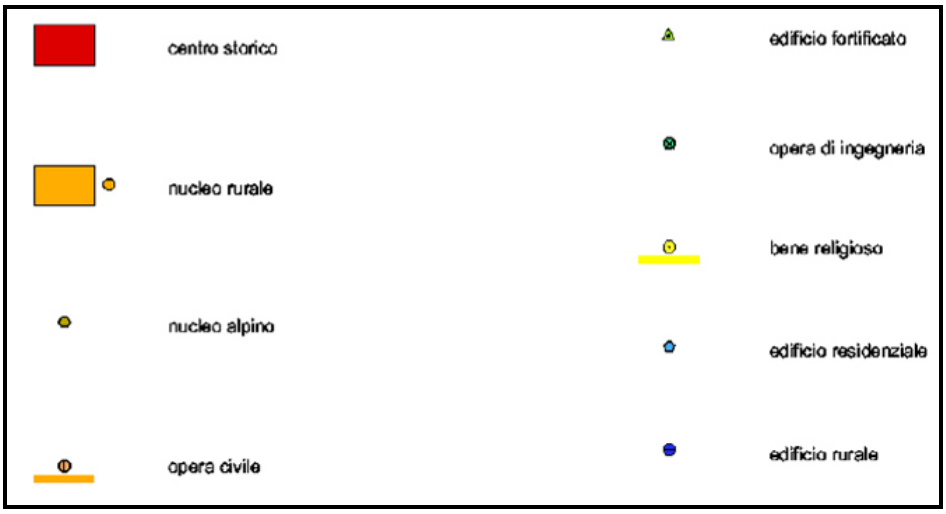
si è comunque proceduto ad un adeguamento "parziale" ai contenuti del P.T.P. in merito agli aspetti cartografici e normativi relativi ai "centri storici".
L'adeguamento riguarda in particolare:
- la formazione di un "Repertorio dei beni di interesse storico", esteso a tutto il territorio comunale, con l'obiettivo di riconoscere gli edifici di pregio e individuare l'opportuno grado di tutela, come elaborato allegato;
- il recepimento del "Repertorio" sulle tavole dei Piano e attraverso la verifica e l'integrazione delle norme di attuazione, per la parte riguardante il centro storico.

La valutazione sul patrimonio di interesse storico e architettonico del Comune ha permesso di rendere possibili alcuni modifiche al tipo di intervento su fabbricati esistenti al fine di agevolarne il recupero o la modifica di destinazione d'uso per destinazioni di pubblica utilità (come nel caso della ex scuola elementare), senza apportare sostanziali modifiche all'azzonamento ed all'impianto normativo di Piano.
Non sono inoltre previste modifiche che riguardano destinazioni urbanistiche o normative relativamente alle parti di territorio esterne al centro storico e interessate da previsioni di cui alle tavole di progetto del P.T.P.

Gli interventi oggetto della presente Variante risultano quindi conformi alle previsioni del Piano Territoriale Provinciale (approvato con D.C.R. 383-28587 del 05.10.2004), in quanto si è ottemperato per la parte relativa al Centro Storico, interessata da modifiche, a procedere mediante adeguamento del P.R.G. alle prescrizioni del P.T.P.

TAVOLA 5: BENI URBANISTICI, ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI (quadro conoscitivo del Piano Territoriale Provinciale)





Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica

La verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica dimostra la congruità della Variante rispetto ai criteri informatori contenuti nella proposta di zonizzazione acustica.
Non è stato necessario introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, poiché non sussistono zone adiacenti con caratteristiche incompatibili.

Verifica di compatibilità geologico – tecnica

Gli ambiti di nuova previsione individuati dalla presente Variante Parziale 7/2011 risultano in classe I dal punto di vista geomorfologico (classi di appartenenza della Circ. P.G.R. 7/LAP del 1996)
Non si rendono necessari quindi approfondimenti sulle singole aree in quanto la Variante non prevede la formazione di nuovi volumi e tratta di aree già oggetto di studio dal punto geomorfologico, nell'ambito del P.R.G. vigente.

Verifica di esclusione dal processo di Valutazione Ambientale Strategica

ai sensi del D.Lgs. 152/06, del D.Lgs 4/08 e della D.G.R. n. 12-8931 del 9.6.2008

La presente Variante Parziale 7/2011, di cui il presente documento è parte integrante, è soggetta al disposto dell'art. 7 c.2 del D.Lgs. 152/2006 con successive modifiche ed integrazioni del D.Lgs. 4/2008; e di conseguenza al processo di Valutazione Ambientale Strategica.
La Valutazione Ambientale Strategica (di seguito denominata VAS), in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento, è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana.
La VAS costituisce quindi un importante strumento di integrazione di valutazioni ambientali nei piani urbanistici, che possono avere significativi effetti sull'ambiente, in quanto garantisce che tali effetti siano presi in considerazione durante la loro elaborazione ed ai fini dell'approvazione.
La pianificazione, anche comunale, si avvale di questo supporto, durante l'iter decisionale, finalizzato a consentire la ricerca e l'esame di alternative sostenibili e soluzioni efficaci dal punto di vista ambientale.
La conseguente verifica delle ipotesi programmatiche, si propone di mediare e di sintetizzare gli obiettivi di sviluppo socio economico con le esigenze di sostenibilità territoriale.
Il procedimento previsto per la VAS, così come riportato nella Delibera di Giunta della Regione Piemonte n. 12-8931 del 9.6.2008, prevede, per le Varianti Parziali (art. 17 c. 7 della LR 56/77 s.m.i.) una fase preliminare denominata "verifica di assoggettabilità o screening", nella quale si effettua una valutazione preventiva dei potenziali impatti sull'ambiente determinati dalle modifiche introdotte con la Variante al P.R.G.C. e in base dell'entità di tali effetti si determina l'assoggettabilità o l'esclusione della Variante al processo di VAS.
Tale fase si concretizza con la redazione di un documento, denominato "rapporto preliminare" contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della Variante di PRGC, che viene trasmesso dall'autorità procedente (il Comune di Fontaneto d'Agogna) alle autorità competenti in materia ambientale (esclusa la Regione), le quali devono esprimere il relativo parere entro 30 giorni.
L'Amministrazione Comunale, sulla base dei pareri pervenuti, decide, nei successivi 90 giorni, sulla necessità o meno di sottoporre a VAS la Variante. In caso di esclusione dal processo di VAS l'Amministrazione deve tener conto, in fase di progetto preliminare, delle eventuali indicazioni e/o condizioni contenute nei rispettivi pareri ambientali. La determinazione di esclusione, comprensiva delle relative motivazioni deve essere contenuta negli atti di adozione ed approvazione della Variante Parziale.
La stessa, con D.G.R. n. 12-8931 del 9.06.2008, precisa in merito all'Ambito di Applicazione della VAS, che nel caso di Variante Parziale, formata ed approvata ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, ***fermo restando che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale:***
- Varianti Parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già

edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.)

La verifica di assoggettabilità per la VAS, viene quindi ripresa dall'iter definito dal Comune in raccordo con le procedure urbanistiche di cui all'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77, relativa alle Varianti Parziali di PRG.

Sulla base di tale verifica, non si ritiene di dover procedere alla VAS per la presente Variante Parziale, in quanto non sostanziale, con carattere di individuazione "puntuale" specifica, ed avente per oggetto limitate modifiche alla classificazione degli interventi in centro storico.
Si dichiara e si certifica che la presente variante parziale:
✓ **non prevede la realizzazione di nuovi volumi, limitando gli interventi al solo recupero di edifici esistenti con destinazioni diverse siti nel centro storico ed al riconoscimento di edifici di pregio storico-architettonico nel territorio comunale;**
✓ **riguarda modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;**
✓ **riguarda modifiche non comportanti variazioni ad ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.**

La Variante in oggetto, inoltre, è coerente con gli obiettivi individuati dal Piano vigente, approvato, anche in tema di sostenibilità e di azioni idonee al raggiungimento di tali obiettivi. La Variante altresì non modifica la struttura del Piano stesso.

Anche un indice ragionato di raccordo tra i contenuti previsti per la VAS, di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 04/2008, e i contenuti inerenti la previgente Relazione di compatibilità ambientale ex L.R. 40/98, fa ritenere che non sia necessaria, per questa variante, che non modifica l'assetto del P.R.G. vigente, la "Fase di verifica di assoggettabilità a VAS".

Ne consegue che preliminarmente all'adozione del Progetto Preliminare di Variante Parziale, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 non debba essere predisposto ed inviato alle autorità con competenza in materia ambientale il Rapporto preliminare, ai sensi della normativa vigente.

Elenco Elaborati

Elaborati costituenti la Variante Parziale 7/2011:

- Fascicolo contenente:

- la Relazione illustrativa

- gli stralci planimetrici delle aree in variante in scala 1:1.000/2.000

- Repertorio comunale dei beni storici

- Tav. 2 “Azzonamento aree urbane – vigente - localizzazione aree in variante” - scala 1:2000

- Tav. 2 “Azzonamento aree urbane – variante” - scala 1:2000

- Tav. 4 “Sviluppo di PRGC delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario – vigente - localizzazione aree in variante” - scala 1:1000

- Tav. 4 “Sviluppo di PRGC delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario – variante” - scala 1:1000

- *Fascicolo contenente:*

- *Osservazioni e controdeduzioni (elaborato eventuale con progetto definitivo)*