

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di NOVARA
Comune di MAGGIORA

VARIANTE STRUTTURALE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvata con D.G.R. 16/4/2012 n°16-3688

VARIANTE PARZIALE n. 2 al P.R.G.C. vigente
art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.



“Ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i., art.8, c.4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A della D.C.R. n.383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art.L3, comma 1, lettera d) “prescrizioni” (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati”

APPROVAZIONI :

Progetto Preliminare : delibera C.C. n° del 2015

Progetto Definitivo : delibera C.C. n° del 2015

il Sindaco :

il Segretario :

Elab:C2

Estratto NTA
testo coordinato

Progettista:

dott. Arch. Monica Casamassima
Via Pigino, 20 - Palazzolo Vercellese
Ordine Arch VC - n. 588

Collaborazione alle indagini geologiche :

dott. Geol. Guido Bruno
Corso Rosselli, 73 - Torino
Ordine Reg. Geologi - n. 45

dott. Geol. Massimo Gobbi
Reg. Cesolo, 1 - Borgosesia (VC)
Ordine Reg. Geologi - n. 453

Acustica :

dott. Ing. Franco Barosso
C.so Beato Ignazio, 10 - Santhià (VC)
Ordine Ing VC - n.

dott. Arch. Sozzani Stefano
Reg. Cesolo, 1 - Borgosesia (VC)
Ordine Arch NO - n. 629

SETTEMBRE 2015

NTA Variante 2 Testo COORDINATO

Art. 28 - Usi urbani, destinazioni, caratteristiche.

Gli usi urbani del territorio in appresso definiti regolano le destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle diverse parti del territorio urbano per ogni singolo intervento

Detti usi, aggregati secondo i raggruppamenti indicati, costituiscono le destinazioni d'uso generali seguenti:

- a) residenziali – U1,U3,U21
- b) produttive – U15,U17,U18,U19,U20,U,25,U26
- c) commerciali – U4,U5,U6,U9,U16,U30,U31
- d) turistico-ricettive – U2,U7
- e) direzionali – U8,U10,U11,U12,U13,U14,U24,U27,U28
- f) agricole – A1,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9

Il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle destinazioni d'uso generali sopra indicate costituisce mutamento di destinazione d'uso e trasformazione urbanistica subordinato a dichiarazione di inizio attività oneroso, se relativo a unità immobiliari superiori a 700 mc.

U1. Abitazioni.

Gli edifici di abitazione comprendono per gli alloggi, intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, soffitte, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (androni, scale, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie, ecc.) e le autorimesse private.

È ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico, per attività non nocive o moleste, e nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento di igiene e i parcheggi.

U2. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.).

U3. Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi.

Le abitazioni collettive comprendono: collegi, convitti, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, ecc. : con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

U4. Attività commerciali al dettaglio.

Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e), f), del D.lgs 114/98 gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- a) Esercizi di vicinato. Esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 150 mq.

- b) Medie strutture di vendita. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita da 151 mq e 1500 mq. (non presenti nel presente P.R.G.C.)
 - c) Grandi strutture di vendita. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq. (non presenti nel presente P.R.G.C.)
- Ai fini delle presenti norme nell'uso U4 sono comprese agenzie e sportelli bancari.

U5. Attività commerciali complementari.

Le attività commerciali complementari comprendono attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio, l'artigianato;
- b) colori e vernici, carte da parati;
- c) ferramenta ed utensileria;
- d) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- e) articoli da riscaldamento;
- f) strumenti scientifici e di misura;
- g) macchine per ufficio e relativi accessori;
- h) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- i) combustibili;
- j) materiali per edilizia;
- k) legnami

U.6. Centri commerciali integrati.

Un centro commerciale, ai sensi dell'art.4, comma1, lett.g) del D.Lgs.114/1998, è una struttura fisicofunzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'art.7, comma 2.

Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99, D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'art.51, comma 1, lett.b) della L.R. 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo), e succ. mod. e integr.;
- b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lett.a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'art.51, comma 1, lett.b) della L.R.56/77, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'art.4, comma 1, lett.g) del D.Lgs.114/1998, dal comma 1 e dalla L.R.56/77;
- c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'art.25,

comma 2, deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma successivo, lett.c) e d).

I centri commerciali sono così classificati:

a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione.

Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D.Lgs.114/1998 e dall'art.29 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99, D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06 ;

b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 2, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici.

Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'art.26 della L.R.56/77, come modificato dalla legge regionale sul commercio n.28/99; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'art.28 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99, D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06.

Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'art.12 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99, D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n.114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'art.19, commi 1 e 3 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99, D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06 non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal comma 2, nelle zone di insediamento commerciale definite all'art.12 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99, D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06 localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'art.14, comma 4, lett.b) e, limitatamente alle localizzazioni urbano-periferiche non addensate dei comuni della rete secondaria, definiti all'art.11, comma 5, al procedimento di cui all'art.17, comma 4 dell'allegato stesso.

U7. Pubblici esercizi.

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, e agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettiva.

U8. Esposizioni, mostre, fiere.

Tali usi comprendono esposizioni, mostre, fiere, centri congressi ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica. Tali usi sono assimilabili agli usi terziari per quanto riguarda gli standards di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

Tali usi non comprendono alcuno degli usi di cui alle categorie U4, U5, U6,

U9. Attività commerciali all'ingrosso.

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio.

U10. Cinema, teatri, locali per lo spettacolo.

Tali usi comprendono: cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, ad uffici complementari, agli spazi tecnici.

U11. Piccoli uffici e studi professionali.

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico.

Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un alto frazionamento delle singole attività.

Sono compresi in tali usi di servizio e di supporto come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

U12. Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico.

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, mense, locali accessori, di archivio, ecc.

U13. Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico.

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui al precedente articolo; quando meno della metà delle attività insediate siano caratterizzate da un rapporto continuativo con il pubblico.

U14. Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, uffici per l'elettronica applicata, *sedi per lo sviluppo dell'e-bike*, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi alle imprese.

U15. Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali.

Tali usi comprendono: magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce e funzioni doganali, materiali edili.

Tali usi a cui possono accompagnarsi presenze limitate di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono finalizzati prioritariamente alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Tali usi sono assimilabili alle attività produttive e/o artigianali.

U16. Artigianato di servizio.

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane (di servizio alla residenza sono quelle attività che, per tipo di lavorazione e per consistenza aziendale, assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati es. : parrucchieri, meccanici, lavanderie, piccole riparazioni, ecc.).

Tale uso è assimilato alle destinazioni commerciali per i nuovi interventi.

U17. Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano.

L'artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano.

La compatibilità viene verificata, sotto il profilo della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi.

U18. Artigianato produttivo incompatibile.

L'artigianato produttivo incompatibile comprende tutti i tipi di attività artigiane caratterizzate in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano.

L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui all'articolo precedente.

U19. Industria compatibile con l'ambiente urbano.

L'industria compatibile comprende tutti i tipi di attività industriali tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano.

La compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo.

U20. Industria incompatibile.

La incompatibilità viene verificata come nel caso di U 18.

U21. Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato.

I parcheggi attrezzati di uso pubblico e/o di tipo privato comprendono garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori come rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici fino ad una quota max del 20% della S.U. destinata alle autorimesse.

U22. Servizi sociali di quartiere.

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi e parcheggi.

I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuole materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione dell'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, quali palestre, piscine, ecc.

Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, mercati, centri commerciali integrati convenzionati, (in sole aree a PEEP).

Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

U23. Attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport).

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate a verde pubblico e a verde sportivo privato.

Esse comprendono le attrezzature coperte come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto, *ivi compreso pista permanente per le attività ciclistiche.*

U24. Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali.

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia.

È prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.

U25. Impianti tecnici.

Gli impianti tecnici comprendono tutti quegli insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sotto centrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili.

Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

È ammessa ove necessario, la presenza di alloggi per il personale di custodia.

U26. Attrezzature funzionali a servizi tecnici.

Le attrezzature funzionali sito comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

U27. Attrezzature socio-sanitarie.

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono: ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital; laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc.

Sono compresi tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

U28. Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, *spazi per shooting fotografici*, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

Tali usi sono assimilabili al terziario per quanto riguarda il rispetto degli standards art. 9 delle presenti norme.

U29. Sedi cimiteriali.

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediative e i servizi per il pubblico.

U30. Distributori di carburante.

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, connesse all'utenza automobilistica.

U31. Autolavaggi.

Sono comprese in tale uso le attrezzature ed i servizi relativi all'attività di autolavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali connesse all'utenza automobilistica.

Tali usi potranno essere ammessi nelle aree D.

Le strutture di supporto (uffici, servizi igienici, ecc.) non potranno superare i mq 20 coperti con H max 4 mt.

..... (omissis)

Art.31 – Aree di intervento e modalità attuative.

..... (omissis)

31.6.1. Bp

Aree a preminente destinazione produttiva esistenti che si confermano nella loro ubicazione (lettera c art. 26 L.R. 56/77 modificata) riconducibili a quanto definito ai punti d) ed f) art. 13 L.R. 56/77 e succ.mod.

1) Usi previsti: **U7 (pubblici esercizi)**, U9 (commercio all'ingrosso), U17 (artigianato), U19 (industria), U14 (servizi per l'industria), U15 (magazzini), U21 (parcheggi) U23 (verde attrezzato). Si precisa che nella ris B non sono ammessi ampliamenti, gli stessi anche se all'interno degli edifici (aumento delle superfici lorde sviluppata) sono ascrivibili agli interventi di tipo C.

2) Interventi ammessi: mo, ms, Ris A e B, C, Drs.

3) Modalità di attuazione:

a) gli interventi sono attuati con permesso di costruire e D.I.A.;

b) per gli interventi di tipo C (completamenti, ampliamenti o sopraelevazione) e Drs, l'indice fondiario di superficie coperta non potrà superare il 60%, comprese eventuali tettoie, l'indice fondiario di superficie non potrà superare l'1,0 mq/mq, l'altezza max non potrà superare i mt 10,00 per le parti ad uffici con non più di 3 piani fuori terra, l'altezza dei capannoni non potrà superare mt 10,00.

Inoltre la quota ad uffici non potrà superare il 20% della superficie sviluppabile.

La predetta altezza di mt. 10 per le parti ad ufficio dovrà essere limitata a mt. 10:

- qualora risulti in contrasto con le altezze massime ed il numero dei piani ammessi nelle contigue aree residenziali o terziarie;
- negli impianti isolati in ambito agricolo o periferici agli abitati che presentano altezze inferiori a quelle ammesse.

c) magazzini e/o depositi (connessi alle attività ammesse) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ad edifici o strutture che sviluppano superficie coperta, purchè rispondano alle norme di sicurezza e antincendio.

Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Tali spazi non saranno conteggiati nel volume solo se non emergeranno dal terreno sistemato per un'altezza max di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura).

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

d) le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonchè le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, ecc.) e gli alloggi di cui al punto e) non saranno conteggiati nella superficie lorda di calpestio ai fini degli standards.

e) saranno ammessi per ogni impianto n 2 alloggi, di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente, ed uno per il custode, per un totale complessivo di superficie utile max di 150 mq. di superficie utile complessivi.

f) per gli interventi di cui al punto 3) Ris A e B C, Drs, dovranno essere ritrovati all'interno dell'areafondiarie superfici da destinare a parcheggi e verde di tipo privato nelle percentuali previste all'art. 20 delle presenti NTA.

g) la sistemazione delle aree esterne comprensive degli standards di cui al punto f) dovranno sempre essere previste nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione o riqualificazione dell'area.

h) negli interventi di cui al punto 3) Ris A e B, C, Drs, dovranno essere riservate aree per parcheggi pubblici o riservati all'uso pubblico pari al 10% della superficie fondiaria.

Tali aree dovranno essere ricavate all'esterno delle recinzioni o comunque esserne garantita l'accessibilità al pubblico.

Ove non sia possibile ricavare tali superfici nell'area fondiaria di pertinenza degli edifici, le stesse potranno essere ricavate in ambiti circostanti, anche realizzate in sottosuolo.

i) le variazioni di destinazione d'uso potranno essere ammesse tra le categorie indicate al punto 1, purché le nuove attività siano compatibili con l'ambiente circostante, non nocive o inquinanti sia per quanto riguarda il sottosuolo che fumi o gas inquinanti.

l) Nel caso di attività miste (produttive e di vendita dei beni di propria produzione) e quando l'attività di produzione sia almeno pari al 60% della superficie lorda di calpestio, sarà ammessa attività di commercio al dettaglio entro un massimo del 5% della superficie lorda sviluppabile e sino ad un massimo di 250 mq di superficie lorda sviluppabile (per la parte a commerciale dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'80% della superficie sviluppata e un supero rispetto al 10% di servizi di cui al punto h).

m) Per superficie fondiaria si intende quella in proprietà al momento dell'adozione del Progetto definitivo del PRGC previgente e individuata nelle planimetrie di PRGC.

n) L'area produttiva esistente avente accesso dalla strada comunale delle Madonne non potrà essere suddivisa in più lotti funzionali ma dovrà mantenere la sua unitarietà come unica attività, senza frazionamenti. Il viale alberato di accesso e le aree di pertinenza allo stesso (indicate come aree agricole) dovranno essere mantenute in efficienza al fine di fornire una efficace quinta arborea. Le aree a servizio previste in fregio alla strada comunale del cimitero dovranno svolgere anche funzione di mitigazione ambientale al fine di mantenere il cono visuale verso il cimitero monumentale e dovranno essere attuate contestualmente all'ampliamento dell'attività produttiva.

o) E' ammesso il cambio di destinazione d'uso (produttivo/esercizio pubblico), entro un massimo del 20% della superficie lorda sviluppabile e sino ad un massimo di 250 mq di superficie lorda sviluppabile (per la parte a esercizio pubblico dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'100% della superficie sviluppata). Ove non è possibile il reperimento delle aree a servizi è ammessa, sentita l'Amministrazione Comunale, la loro monetizzazione.

..... (omissis)

31.9.16 – Destinazioni d'uso, modalità e tipi di intervento per l'ambito costituito da aree prevalentemente inedificate e boscate, da aree che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni, incumbenti o potenziali pericoli e sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia – Ei.

In questo ambito vincolato alla inedificabilità, giusto quanto disposto dagli artt.13, 24 e 30 L.R.56/77, sono consentiti unicamente la conduzione delle colture agricole e la manutenzione e valorizzazione del ambiente naturale.

Ai sensi dell'art.31 della L.R.56/77, vi possono essere realizzate le opere previste dal P.T.R.; quelle di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni di acqua o di impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione, e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

E' peraltro consentito il trasferimento dei diritti edificatori relativi all'applicazione degli indici di cui all'art.31.9.5 sulle aree agricole ricomprese negli ambiti Ee.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza alcun incremento del carico insediativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico nella sagoma esistente, senza alcun incremento del carico urbanistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto alla data di adozione del presente piano.

All'interno di queste aree sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano causare distruzioni, danneggiamenti e modificazioni dell'ambiente naturale; in particolare sono vietati interventi che possano compromettere la sopravvivenza delle specie notevoli rare ed endemiche.

Sono inoltre da tutelare gli individui arborei secolari e di particolare forma e dimensione.

Non sono ammesse attività estrattive.

E' ammessa la sistemazione ed il miglioramento delle strade al servizio dei fondi agricoli e di accesso agli edifici esistenti con previsione di sezioni adatte al rispetto dell'ambiente e del paesaggio circostante evitando scavi e movimenti di terra superiori a m.1,40 rispetto al livello naturale. Il fondo stradale deve essere naturale, o comunque permeabile.

Nelle aree prive di strade silvo-pastorali le infrastrutture concernenti l'utilizzazione e l'esbosco di prodotti forestali devono essere effettuate secondo le prescrizioni della competente autorità forestale.

Sono inoltre ammesse attività di turismo rurale, definite nell'ambito di un ~~piano~~ progetto che evidenzi la fattibilità tecnica e l'inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati, finalizzate alla pratica sportiva amatoriale, svolta in rapporto con la natura, mediante:

- *percorsi vita,*
- *percorsi orientering,*
- *escursioni,*
- *passeggiate a cavallo,*
- *trekking,*
- ~~*pescia sportiva,*~~
- *palestre verdi,*
- *percorsi di ciclocross e mountain-bike.*

La realizzazione di tali percorsi e le relative opere dovrà avvenire con modifiche morfologiche compatibili con l'assetto del paesaggio esistente. progetti, dovranno essere autorizzati dall'Amm.Comunale e corredati da un apposito studio di inserimento paesaggistico, munito della necessaria documentazione fotografica finalizzata al rispetto della compatibilità paesistico-ambientale, oltre che dalla necessaria documentazione geologico-tecnica.

~~Nelle aree prevalentemente inedificate e boscate adiacenti la viabilità comunale e prospicienti aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, individuate come E.i.a., è possibile realizzare:~~

~~a) spazi a parcheggio pubblico e/o privato, a condizione che:~~

- ~~— vengano utilizzati materiali e tecnologie costruttive in grado di assicurare un'adeguata permeabilità e contenere il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche;~~
- ~~— siano tutelate le specie arboree esistenti al contorno.~~

E' prescritta la formazione o la risistemazione delle scarpate e delle necessarie opere di sostegno e contenimento secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica con l'impiego di materiali tradizionali.

Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi inglobanti eventuali reti metalliche plastificate, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali da realizzarsi con staccionata in legno. Sono peraltro consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione di recinzioni esistenti, anche a parete piena, ed il loro completamento mantenendone le caratteristiche costruttive originarie.

Nel caso di interventi interferenti comunque con il sottosuolo ricadenti all'interno delle aree di interesse archeologico indicate nelle tavole di P.R.G.C. è fatto obbligo di segnalare preventivamente alla Soprintendenza ai Beni Archeologici l'inizio dei lavori.

..... (omissis)

31.11. F

In tale categoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.7 delle presenti norme si distinguono:

Frp Aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive minime correlate alle attrezzature di cui sopra, di tipo privato di cui all'art. 30.7 delle presenti norme che dovranno essere dotati di quote di standard ad uso pubblico, così come definite dall'art.21 della L.R. 56777 e s.m.i.

Il territorio maggiorese è caratterizzato dalla presenza di numerose strutture ed aree attrezzate per la pratica di attività sportive a vario livello, agonistico, hobbistico e di svago.

Tali aree sono individuate nelle tavole di piano con opportuna simbologia che ne evidenzia le particolari pratiche sportive su di esse attivate.

Le presenti norme individuano e determinano per tali aree le seguenti prescrizioni:

1. CENTRO IPPICO: è confermata la destinazione attuale delle aree e strutture esistenti destinate alla pratica dell'equitazione e dello svolgimento di tutte le attività ad essa pertinenti compreso lo stazionamento nelle scuderie dei cavalli.

Su tali aree sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

E' consentito inoltre realizzare sulle aree libere di stretta pertinenza, attrezzature ed impianti che consentano lo svolgimento delle attività sportive attinenti, in opportuni spazi attrezzati, realizzati con strutture a carattere precario o stabile, in ogni caso subordinati alla stesura di uno strumento urbanistico esecutivo riferito a tutta l'area di pertinenza.

Su tali aree è ammesso:

RC = 1/30 della ~~SF~~ **ST**

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

NUOVA AREA SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A CARATTERE SPORTIVO DI SVAGO E TEMPO LIBERO.

La nuova area individuata è limitrofa all'esistente centro ippico, del quale dovrebbe diventare parte integrante.

Su tale area si prevede l'estensione di un P.E.C. che ne determini le indicazioni di utilizzo dell'intero comparto.

Si prevede su tale superficie la destinazione sportiva con impianti integrativi dell'attività ippica: è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie allo svolgimento di manifestazioni sportive e la realizzazione di impianti tecnici.

Particolare attenzione si dovrà porre nello studio del collegamento fisico fra le due aree attigue, separate fisicamente dalla strada provinciale di circonvallazione, che non dovrà essere intralciata da attraversamenti a raso.

INDICI E PRESCRIZIONI

RC = 1/60 della ST per la realizzazione di infrastrutture turistiche, per bar, ristoranti, ecc. per ambulatorio medico, uffici, sala riunione, ecc. da attuarsi nelle strutture edilizie già esistenti.

Realizzazione di un volume massimo destinato alla residenza per il custode, con un massimo di mc.500.

H = 7 mt. pari a due piani fuori terra.

2. IMPIANTO DI AUTOCROSS ~~ED EX IMPIANTO DI MOTOCROSS~~: è confermata la destinazione attuale delle aree destinate allo svolgimento di tali pratiche sportive a carattere nazionale ed internazionale, per l'impianto di autocross.

Su talie areaa per le caratteristiche pratiche sportive e per le particolari richieste che potranno essere imposte da competenti Organi Superiori (Federazione, VV.FF., Comm.Prov. di Vigilanza) è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie allo svolgimento delle specifiche manifestazioni sportive, oltre alla realizzazione di strutture ed impianti a servizio del pubblico

spettatore, e nel rispetto delle relative norme di sicurezza.

Questi ultimi impianti non potranno eccedere i 500 mq. di superficie utile lorda di pavimento.

INDICI E PRESCRIZIONI

RC = 1/80 della SF per la realizzazione di strutture a carattere tecnico quali box, officine, laboratori, sale servizi tecnici, ecc.

RC = 1/60 della SF per la realizzazione delle infrastrutture turistiche e sanitarie in adeguamento alle disposizioni dell'U.S.L. competente, per bar ristorante, ambulatorio medio e sala pronto soccorso, uffici, sale riunioni, sala stampa, ecc.

Realizzazione di volume destinato alla residenza per il custode, con un massimo di mc.500.

H = 7 mt. pari a due piani fuori terra.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla residenza del custode è subordinato a strumento urbanistico esecutivo, che definirà in dettaglio progettuale gli interventi edificatori che si intendono attuare.

~~Essendo venuta a cessare la destinazione d'uso a campo di motocross è possibile riconvertire tale area a nuovi usi, mantenendo unicamente le volumetrie esistenti, e precisamente:~~

Le destinazioni ammesse risultano le seguenti :

- U2, U7, U8 – attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, pubblici esercizi;
- U10 – locali per lo spettacolo;
- U14 – servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato;
- U23 – attrezzature per il verde;
- U28 – attrezzature culturali, ricreative per il tempo libero ~~con esclusione delle attività~~ —
- ~~motoristiche permanenti~~

~~Le manifestazioni motoristiche saranno regolate da apposita convenzione in cui sarà prevista la fruizione dell'impianto per manifestazioni motoristiche per due week end di tre giorni ciascuno in ciascun anno solare, per eventi motoristici con moto da cross, tra i quali la tappa del campionato del mondo di motocross e la manifestazione "motocross delle nazioni".~~

~~Non sarà possibile richiedere deroghe che consentano l'esercizio di attività motoristiche sul tracciato non permanente ad essi adibito all'interno dell'area.~~

~~Nella convenzione saranno precisate le operazioni di ripristino successive alle due manifestazioni motoristiche consentite in termini di rimozione delle attrezzature strettamente connesse alle manifestazioni stesse.~~

INDICI E PRESCRIZIONI

~~RC = 1/60 della SF per la realizzazione delle infrastrutture turistiche, ricreative, di spettacolo, di ricerca~~

~~Realizzazione di volume destinato alla residenza, con un massimo di mc.500.~~

~~H = 7 mt. pari a due piani fuori terra.~~

~~Ogni intervento è subordinato a P.E.C., all'interno del quale dovranno essere aggiunte le aree a servizi in misura del 100% della S.U.L. a destinazione terziaria.~~

~~Per gli interventi di riqualificazione e contestuale riconfigurazione dell'area con modalità analoghe alla situazione geomorfologica attuale e destinazioni d'uso similari all'utilizzo progressivo, sarà possibile operare tramite P.d.C. Convenzionato in sostituzione del P.E.C.~~

3. AREA “MAGGIORA PARK” : area polisportiva e polifunzionale sede di evento del circuito mondiale di Motocross MMX, utilizzata come tracciato non permanente.

Su tale area si prevede l’inserimento sia di attività improntate a principi di eco-sostenibilità che turistico ricettive, volte a favorire un indotto economico e porre in primo piano la visibilità del Comune di Maggiora nell’ambito dello sviluppo del territorio.

Inoltre, per le caratteristiche pratiche sportive e per le particolari richieste che potranno essere imposte da competenti Organi Superiori (Federazione, VV.FF., Comm.Prov. di Vigilanza), è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie allo svolgimento delle specifiche manifestazioni sportive (tensostrutture, sky box, pit line, ecc.) oltre alla realizzazione di strutture ed impianti a servizio del pubblico spettatore (tribune, gazebo, ecc.), nel rispetto delle relative norme di sicurezza, ~~anche in deroga ai parametri edilizi a seguire.~~ Questi ultimi impianti non potranno eccedere il limite dei 500 mq di superficie utile lorda di pavimento.

*L’attività motoristica di natura non permanente è regolata da specifica convenzione **ovvero pari a 4 eventi di 2 giornate ciascuno.** Nella convenzione saranno precisate le operazioni di ripristino, successive ai 4 eventi motoristici consentiti, in termini di rimozione delle attrezzature strettamente connesse alle manifestazioni stesse.*

INDICI E PRESCRIZIONI

RC = 1/60 della SF per la realizzazione di opere connesse alle destinazioni d’uso ammesse di cui al 6° comma (U) quali infrastrutture turistiche e sanitarie, bar ristorante, ambulatorio medico, sala pronto soccorso, uffici, sale riunioni, sala stampa, esercizi di vicinato, box, officine, laboratori, sale servizi tecnici, direzione gare, ecc.*

H = 7 m. pari a due piani fuori terra per gli edifici.

Realizzazione di volume destinato alla residenza per il custode, con un massimo di mc. 500.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla residenza del custode è subordinato a strumento urbanistico esecutivo o a P.d.C. Convenzionato, che definirà in dettaglio progettuale gli interventi edificatori che si intendono attuare.

Le destinazioni ammesse risultano le seguenti :

U2, U4, U7, U8 – attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, esercizi di vicinato, pubblici esercizi ed esposizioni mostre/fiere;

U10– locali per lo spettacolo;

U14– servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato;

U23– attrezzature per il verde;

U28– attrezzature culturali, ricreative, promozionali per il tempo libero e lo sport con esclusione delle attività motoristiche permanenti.

Gli interventi di riqualificazione con riutilizzo delle volumetrie esistenti e/o trasferimenti delle stesse e/o nuove superfici nei limiti degli indici con contestuale riconfigurazione dell'area con modalità analoghe alla situazione geomorfologica attuale e destinazioni d'uso simili all'utilizzo in atto, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tutti gli interventi edilizi dovranno essere computate le aree a servizi in misura del 100% della S.U.L. a destinazione terziaria.

A fronte delle attività previste, condotte nell'ottica di un crescita professionale dell'attività esistente nel rispetto dell'ambiente e dei cittadini, dovranno essere realizzate le seguenti opere di mitigazione:

- ~~— un collegamento tra i paddock e l'area sportiva mediante ponte tale da migliorare le condizioni di sicurezza e di accessibilità dai paddock esterni verso l'area senza interferenze con la viabilità comunale (il tutto utilizzando materiali e forme idonei per un corretto inserimento all'ambiente naturale circostante);~~
- *un nuovo impianto di abbattimento delle polveri (utilizzando un sistema automatico gestito da centraline in collegamento tra pompe, invaso ed irrigatori);*
- *una nuova e importante implementazione del verde con barriere interne verdi di mitigazione (siepi) e verde ornamentale con siepe esterna di protezione (solo Via Vignole, con esclusione della Salita del Balmone al fine di evitare la preclusione visiva dai punti di vista pubblici) oltre a nuove piantumazioni interne di pregio;*
- ~~— delle gradonature in legname sui versanti per il pubblico (a favore della sicurezza generale del pubblico).~~
- *rinverdimento dei versanti in modo da favorire lo sviluppo di una stratificazione di associazioni erbacee e cespugliose per garantire la conformazione naturale ed irregolare dell'ambiente circostante;*
- *uso di tonalità di colori del terreno circostante per singoli edifici ed impianti situati nel paesaggio non antropizzato. Qualora ci si trovi nel bosco sempreverde, è possibile utilizzare tonalità del verde scuro/beige. Per oggetti, sostegni, tralicci ecc. che emergono visibili dalla linea dell'orizzonte, sono da preferire i toni del grigio opaco. Per verniciature mimetiche si suggerisce infine una copertura di colore a macchie sfumate.*

4. AREE DI SVAGO (ex laghetti)

E' consentito il mantenimento dei volumi esistenti con interventi di mo, ms, Rs, Rc, Ris

..... (omissis)

Art. 34 - Strade, fasce di rispetto stradale.

Le planimetrie del presente PRGC illustranti l'assetto della viabilità nel territorio comunale riportano:

a) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal Piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F (come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n 1444) e per ciascuna di esse la larghezza della sede stradale e/o categoria in conformità all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n 1404 ed ai fini della determinazione delle fasce di rispetto di profondità minima conforme a quanto prescritto dagli artt. 4 e 5 di tale D.M. ovvero maggiore ove espressamente indicato dalle planimetrie di cui sopra o dalle presenti norme;

b) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria B, C, D, (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n 1444) e per quelle previste precisa la larghezza della sede stradale al netto dei marciapiedi che dovranno essere previsti nella misura minima di mt. 1,20, o comunque definiti dall'Amministrazione per i fini di cui all'art. 9 secondo capoverso, del decreto suddetto.

Nel caso di strade esistenti per le quali la planimetria di cui sopra non riporta la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alle sezioni e ai cigli come definiti in base agli artt. 2 e 4 , del D.M. 1/4/1968 n 1404 ed all'art. 9, 2 comma del D.M. 2/4/1968 n 1444; considerando le sezioni stradali previste al successivo punto 7 del presente articolo.

In conformità a quanto prescritto dall'art. 28 della L.R. 56/77 modificata, l'Amministrazione non potrà autorizzare - di norma - opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM. 1/4/1968 n 1404 e 2/4/1968 n 1444 e stabilito dal secondo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. e/o indicato dalle planimetrie della presente variante si aggiunge quanto segue:

1) Strade non classificate.

Tutte le strade esistenti o previste dal presente P.R.G.C. all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F e non comprese nella classificazione di cui all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n 1404, ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono equiparate alle strade di categoria D del citato articolo.

2) Strade pedonali.

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt. 5,00.

3) Strade a fondo cieco.

Per tutte le strade a fondo cieco di servizio dei singoli edifici o insediamenti la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt 5,00.

Per definizione si intenderanno strade a fondo cieco solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere inscritto, un cerchio con diametro non inferiore a mt. 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

4) Strade al servizio di P.P. o SUE.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche saranno ammessi arretramenti conseguenti la sola confrontanza.

L'Amministrazione si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al 2 comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n 1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C.

5) Strade comprese in aree di categoria D.

Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo capoverso del D.M. 2/4/1968 n 1444 concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale vengono estese alle aree di categoria D come definite dall'art. 2 dello stesso D.M.

6) Sezioni stradali.

Tutte le strade pubbliche e private gravate da servitù di pubblico transito che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire, e dovranno comunque essere conformi alle caratteristiche dimensionali definite dal D.M. Delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5/11/2001.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di viabilità previste, i tracciati viari potranno subire, senza costituire variante al PRGC traslazioni dell'asse longitudinale e variazioni dimensionali delle sezioni trasversali, all'interno delle aree che rappresentano le fasce di rispetto e/o di arretramento previste o indicate dal D.M. 2/4/68 n 1444 e 1/4/68 n 1404 o previste dal PRGC.

In particolare, diverse soluzioni progettuali esecutive degli svincoli, che non comportino traslazioni e quindi soluzioni distributive diverse, lungo l'asse stradale cui si riferiscono, ma semplicemente una organizzazione diversa dei flussi di traffico, non costituiscono variante al PRGC.

Gli allineamenti, le dimensioni dei marciapiedi e la posizione delle recinzioni verranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria delle singole domande di concessione edilizia o in sede di approvazione di Piani Esecutivi o in fase di progettazione delle strade stesse. Per le strade esistenti di dimensioni esigue, e senza presenza di marciapiedi, in presenza di un progetto predisposto dall'Amministrazione si potrà richiedere l'allargamento delle stesse sia per l'allargamento della rete stradale che per la previsione di marciapiedi, senza che tali progetti costituiscano variante al PRGC.

Le sezioni minime – massime delle strade pubbliche e private gravate da servitù di uso pubblico ove non indicate dalle cartografie di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali sono così determinate:

- ml 2 - 4 per strade pedonali e ciclo pedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
- ml 7 per strade veicolari ad unico senso di marcia;
- ml 7,5 per strade veicolari a fondo cieco in aree B, C, E, F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi di ml 5;
- ml 9 per strade veicolari a fondo cieco in aree B, C, E, F al servizio di insediamenti con più di 10 famiglie o di attività produttivo-terziarie con non più di 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e manovra, raggio di curvatura minimo di mt 5,00;
- ml 10-13 per strade veicolari in aree B, C, E,F, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minima di mt. 7,00;
- ml 10 - 20 per strade veicolari in aree industriali destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo ml 10,00 con eventuali aggiunte di viali, controviali, parcheggi.

Le strade pubbliche o private gravate da servitù di uso pubblico che non rispettino la caratteristiche sopra stabilite non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

Le strade interne poste al solo servizio degli edifici previsti nei S.U.E. sono qualificati, ai fini del presente P.R.G. come accessi; le caratteristiche saranno stabilite dallo strumento esecutivo in relazione alla misura degli abitanti insediabili e la loro esecuzione non sarà suscettibile di scomputo non avendo natura di urbanizzazione. Per l'immissione di tali accessi alla pubblica viabilità valgono le prescrizioni del codice della strada.

In sede di permesso di costruire o DIA edificatoria il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

Ogni definizione cartografica o normativa del vigente P.R.G.C. attinente agli arretramenti degli edifici, manufatti e recinzioni dalla viabilità è confermata solo per quanto non in contrasto con il Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (v. DD.LL. 30/4/92 n 285 e 10/9/93 n 360, DD.P.R. 16/12/92 n 496 e 26/4/93 n 147), condizione che dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio delle singole autorizzazioni e concessioni edilizie.

La progettazione e realizzazione della viabilità prevista dal PRG dovrà tenere in conto le problematiche idrauliche.

Le opere viarie devono essere eseguite in modo tale da non rappresentare alcun tipo di ostacolo al deflusso idrico, oltre che in condizioni normali, anche in occasione di piogge intense.

Per la progettazione e realizzazione di interventi relativi alla viabilità esistente e prevista si richiama in ogni caso quanto prescritto dal Settore Regionale Prevenzione del Rischio Geologico.

Per le aree di tipo Cr di completamento e Bp, in assenza di piano esecutivo, le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00;

- ml 5,00 per lato per strade a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di gruppi di edifici formanti oggetto di piano esecutivo o piano particolareggiato, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente sempreché la distanza tra due fabbricati sia almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto, e nel caso di fabbricati affacciantesi su un solo lato di una strada la distanza dall'area stradale dovrà essere almeno la metà del fabbricato, con un minimo di mt 5,00 dal ciglio stradale o meglio dal limite interno del marciapiede, e fatte salve le distanze previste dai confini dell'area oggetto di piano esecutivo.

Nelle aree di espansione residenziale, industriale, terziaria la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non potrà essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 27 della L.R. 56/77 fatte salve maggiori profondità cartografiche definite dalle tavole di P.R.G.C.

Indipendentemente da quanto stabilito precedentemente dovranno essere in ogni caso rispettate le prescrizioni derivanti dagli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 richiamate in premessa e dalla applicazione di quanto stabilito dal nuovo codice della strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (DD.LL. 30.4.92, n 285 e 10.9.93 n 360 D.P.R. 16.12.92, n 495 e 26.4.93, n 147).

Per i tracciati rientranti nell'ambito del terrazzo di Proh-Romagnano-Maggiara, ai sensi dell'art.2.6 della NTA del PTP, i progetti dovranno essere corredati da specifico studio di impatto ambientale.

Modalità di lettura della variante:

abc	testo originale NTA vigenti
abc	testo originale NTA vigenti eliminato
abc	testo NTA variante inserito
abc	testo NTA variante eliminato a seguito integrazioni 8/2015
abc	testo NTA variante inserito in progetto definitivo settembre 2015