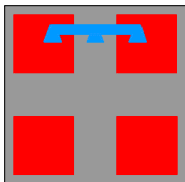




COMUNE DI ORNAVASSO



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI ORNAVASSO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE 1/2021 ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.
PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

ESTRATTO N.T.A. art. 36 – 36bis – 37 – 41 – 42 – 43 – 44
– 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 e Allegato Schede di Normativa

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del 17/11/2022 n° 30

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:

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

Visti:

Tavola n°:

B.1

Data: FEBBRAIO 2023

Il Sindaco:

Il responsabile del progetto

Sommario

NOTE.....	2
TITOLO III – PREVISIONI DEL P.R.G.	3
CAPO I - AREE PUBBLICHE	3
ART. 36 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	3
ART. 36 bis - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	7
ART. 37 - AREE DA DESTINARE ALLA VIABILITA' ED AI TRASPORTI	8
CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	10
ART. 39 - NORME GENERALI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	10
ART. 41 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI - RE	17
ART. 42 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	18
ART. 43 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	21
ART. 44 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO.....	22
ART. 45 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO	23
CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	24
ART. 46 - AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	30
ART. 47 - AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	32
ART. 48 - AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	33
ART. 49 - AREE PER DEPOSITI ESPLOSIVI	35
ART. 50 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA.....	36
ALLEGATO 1b – Schede di Normativa	40

NOTE

Con la **Variante Parziale n. 1/2021** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione verrà modificato mediante l'inserimento di alcune precisazioni normative riferite ai singoli interventi previsti dalla variante, che non modificano l'impianto complessivo delle N.T.A. Vigenti. Lati modifiche vengono illustrate con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste

per il testo inserito

~~secondo le procedure previste~~

per il testo stralciato

(...)

TITOLO III – PREVISIONI DEL P.R.G.

(...)

CAPO I - AREE PUBBLICHE

ART. 36 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Sono divise in:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree ed edifici per attrezzature di interesse comune religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative;
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per spazi di sosta e parcheggio.

a) AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature:

A = asilo nido

Ma = scuola materna

SE = scuola elementare

SM = scuola media

Le modalità di intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18-12-1975.

Le aree per le attrezzature di nuovo impianto dovranno contenere spazi minimi per parcheggi pari a = 1/4 della SI.

b) AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Le attrezzature individuate e localizzate sono:

M= amministrative

C= Cimitero

R= attrezzature religiose

CL= attrezzature culturali

SA= attrezzature sanitarie

SO= attrezzature sociali

SA= attrezzature assistenziali.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione ed a tutti gli Enti riconosciuti dallo Stato quali Enti pubblici; la realizzazione di tali servizi é consentita anche a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica o assoggettata ad uso pubblico e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantito da apposita convenzione con controllo pubblico sul servizio.

In particolare tutti gli interventi edilizi sull'edificio della Casa dell'Anziano sono autorizzati previo stipula di apposita convenzione con il Comune che, assoggettando l'immobile con vincolo di uso pubblico, garantisca i fini sociali e pubblici della struttura e della gestione.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere garantiti una dotazione di parcheggi e spazi di sosta pari a 1/2 della SI.

c) AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono destinati a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago, e per aree destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti.

La realizzazione delle attrezzature può essere concessa anche a cooperative, associazioni od altri enti su aree concesse in diritto di superficie con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi.

Il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri: a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti $U_f = 0,25 \text{ mq./mq.}$ - per gli impianti scoperti $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$ b) parcheggi = $1/20 \text{ mq./mq.}$ Sf.

d) AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali, ed anche extraresidenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione.

Il Piano consente di realizzare autorimesse interrato su una parte di aree vincolate ad "aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" ed a parcheggio segnalato da apposito simbolo.

Dette autorimesse possono essere liberamente realizzate dai proprietari previa cessione dell'intera proprietà al Comune; le autorimesse sono realizzate sull'area assegnata in diritto di superficie.

In superficie il Comune potrà attrezzare l'area secondo progetti approvati.

Le modalità di accesso alla parete interrata e tutte le necessarie soluzioni tecniche dovranno essere concordate con il Comune, come pure la finitura in superficie.

Ogni manutenzione sulle coperture ricade sui proprietari delle autorimesse.

Tale facoltà data ai proprietari cessa con la scadenza data a questi interventi all'interno del P.P. A. in cui l'intervento è inserito.

Dopo tale scadenza il Comune può acquisire l'area e cedere tale facoltà a chiunque altro ne faccia richiesta, secondo modalità da stabilire, dando comunque il diritto di prelazione al proprietario originario.

In tale caso l'intervento è subordinato a stipula della convenzione di cui all' Art. 7 e 8 della L. n. 10/77.

NORME PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI.

Il Piano individua una serie di aree destinate a servizi eccedenti lo standard minimo dei 25 mq/vano localizzate all'interno ed in prossimità del centro abitato finalizzate alla loro realizzazione attraverso i proventi delle monetizzazioni da parte dei concessionari a cui il Comune ne concede tale possibilità o realizzate direttamente dai concessionari in pari quantità a quelle quantificate nelle aree oggetto degli interventi di origine.

La monetizzazione delle aree a servizi può avvenire esclusivamente per la quota relativa a quelle destinate ad aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport ed avendo dimostrato al Comune le oggettive difficoltà di realizzazione di ordine ambientale, urbanistico ed esecutivo ed ottenuti i pareri favorevoli della C.E. e del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico.

La monetizzazione dovrà essere contabilizzata sulla base dei valori determinati dall'Ufficio Tecnico in considerazione di tutti i costi che il Comune dovrà sopportare per la realizzazione sostitutiva compreso il costo dimostrato di acquisizione delle aree specificamente oggetto dell'opera sostitutiva.

L'accettazione del Comune della monetizzazione dovrà essere accompagnata dalla individuazione contestuale dell'area sostitutiva con il relativo costo di acquisizione da porre a carico del proponente.

In alternativa alla monetizzazione il proponente potrà mettere a disposizione aree di pari o superiore dimensione a congrua distanza dall'area dell'intervento in oggetto anche se con classificazione urbanistica di P.R.G.C. diversa da quella di cui al presente articolo.

Lo scambio di cui sopra potrà essere accettato ad esclusiva discrezione del Comune sulla base di una valutazione favorevole della C.E. e del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico.

La monetizzazione può essere praticata solo per gli interventi di recupero e di ampliamento di edifici esistenti; sono pertanto esclusi tutti gli interventi di nuova edificazione.

La monetizzazione delle aree a servizi in tutte le aree del territorio comunale é regolata dalle seguenti norme:

- la scelta della monetizzazione, in alternativa alla cessione delle aree, su richiesta del concessionario, é demandata insindacabilmente al Comune;
- il Comune, sentito il parere della C.E., del tecnico comunale e di ogni altro organismo competente in ordine alle opportunità ambientali, urbanistiche ed alle difficoltà tecniche di realizzazione, ha la facoltà di monetizzare le aree per parcheggi privati d'uso pubblico e le aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport sulla base di costi unitari per mq. definiti all'interno della D.C. relativa ai contributi di cui all'art. 3 della legge n. 10/77 comprendente la quota di indennizzo d'esproprio e dei costi analitici di realizzazione per destinazione d'uso.

ART. 36 bis - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Le aree di cui al presente articolo vengono previste ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e specificamente destinate ad "parchi pubblici urbani e provinciali" finalizzato alla realizzazione di aree attrezzate di soggiorno per la valorizzazione storica, culturale e la tutela attiva dei siti indicati nelle planimetrie di Piano.

Esse riguardano la zona del Forte Bara, la zona archeologica In Persona, la zona della necropoli di San Bernardo e la zona della Miniera di rame di Migliandone.

Gli interventi ammessi dovranno principalmente conservare lo stato dei luoghi e dei manufatti valorizzandone gli aspetti storici e culturali ed attrezzando le aree per una idonea ed organizzata accessibilità.

(...)

ART. 37 - AREE DA DESTINARE ALLA VIABILITA' ED AI TRASPORTI

Le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico e sono:

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze, le fasce di rispetto ed i nodi stradali;
- b) il sistema della viabilità pedonale;
- c) la linea ferroviaria Novara-Domodossola.

L' indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa al tracciato, alle relative fasce di rispetto, ai nodi stradali, ai parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti, salvo quanto previsto dall'art. 33 dalle presenti N. di A.

Le strade presenti sul territorio comunale, in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal D.I. 1-4-1968 n. 1444 sono classificate in:

- Strade comunali urbane ed extraurbane, le cui caratteristiche sono definite dopo l'approvazione del P.R.G. in apposita planimetria guida, in scala 1:2000 nella quale verranno precisati i tracciati, gli innesti, le aree di sosta e parcheggio, la segnaletica, il tipo di pavimentazione, i marciapiedi e le parti ciclabili, le sezioni tipo.

La fascia di rispetto nelle aree extraurbane viene stabilita in ml. 20,00.

- Strada provinciale del Sempione classificata di tipo C con una fascia di rispetto nelle aree extraurbane di ml. 30,00.
- Superstrada Gravellona-Domodossola SS. n. 33 del Sempione, classificata di tipo B, con una fascia di rispetto di ml. 40,00.

Per le strade pubbliche per usi agricoli la larghezza minima viene indicata rispettivamente in ml.4.

Per le strade pedonali e ciclabili la larghezza é variabile da mt. 1,50 a mt. 3 ad eccezione di quella esistente e comunque secondo progetti approvati.

Di norma la distanza dalle strade carraie per le costruzioni é fissata in ml 6,00; per le strade esclusivamente pedonali e/o ciclabili tale distanza é fissata in ml 3,00.

I nuovi tracciati viari previsti dal P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, a seguito delle necessarie valutazioni di ordine tecnico ed anche in riferimento alla organizzazione micro urbanistica delle aree adiacenti, potranno discostarsi fino a ml 5,00 per lato da quelli indicati nelle tavole di Piano senza che ciò costituisca Variante.

Tutti gli interventi edificatori ai lati della viabilità esistente e di progetto dovranno comunque ed in ogni caso rispettare le distanze dai cigli stradali stabiliti dal Nuovo Codice della strada di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R.

26.04.1993 n. 147, nonché alle limitazioni di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404.

Nell'apertura di nuovi accessi carrai e nella ristrutturazione e rifacimento di quelli esistenti dovrà essere garantita una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 3,00, salva diversa prescrizione maggiorativa dell'Ufficio Tecnico Comunale in relazione a problemi di tipo viabilistico.

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

(...)

ART. 39 - NORME GENERALI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOTTOTETTI

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

RECUPERO

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI PER UN MIGLIORE RAPPORTO CON LE PREESISTENZE AMBIENTALI.

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

ELEMENTI TIPOLOGICI.

Prescrizioni:

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

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

Raccomandazioni:

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

Eventuali rifacimenti di balconi esistenti o realizzazione di nuovi su edifici preesistenti, dovranno essere realizzati con mensole in ferro opportunamente sagomate o cls a vista o sasso o legno con sovrastante soletta in cls a vista con spessore rastremato con il bordo esterno non superiore a l 2-15 cm.

COPERTURE.

Prescrizioni:

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

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

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

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

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

Raccomandazioni:

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

APERTURE.

Prescrizioni:

Le aperture esterne devono rispettare i moduli tradizionali: larghezza ml 0,60-0,80; altezza ml 1,001,40 per le finestre, ml 2,10 per le porte finestre; tali moduli possono essere ripetuti più volte ma tutti interrotti da murature verticali di almeno cm 20-30 cm di larghezza; é preferibile escludere l'uso di avvolgibili, in quanto entrambe estranee alla tradizione locale, sostituendoli con oscuranti interni e vetri antisfondamento; serramenti esterni di tinta scura evitando il bianco.

Raccomandazioni:

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

INFERRIATE PARAPETTI.

Raccomandazioni:

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

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

TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE.

Prescrizioni:

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

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

Raccomandazioni:

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

SISTEMAZIONE DELLE AREE.

Prescrizioni:

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

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

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

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

Raccomandazioni:

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

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

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

AREE A SERVIZI

Prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COORDINAMENTO MICROURBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI.

Prescrizioni:

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

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

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

In queste aree gli oneri di urbanizzazione vengono quantificati esclusivamente in modo analitico sulla base delle opere di urbanizzazione integrative, sostitutive o di nuova formazione comprese nella delimitazione della zona della specifica tavola; detta quantificazione economica viene elaborata dall'ufficio tecnico comunale per ogni singola zona con apposita scheda tecnica, attraverso una progettazione preliminare di tutte le opere, ed approvata con Deliberazione di Giunta.

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

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

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

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

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

(...)

ART. 41 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI - RE

Sono le aree prevalentemente residenziali totalmente edificate; sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione ed ampliamento nella misura consentita dagli indici edificatori dell'area specifica; non sono consentite nuove costruzioni salvo quelle previste dall'Art.23 delle presenti N. di A.

Gli edifici esistenti su lotti a densità fondiaria satura, al momento dell'adozione del presente P.R.G., possono comunque realizzare ampliamenti una tantum così articolati:

- edifici unifamiliari isolati o edifici extraresidenziali costituiti da unica unità immobiliare: 20% del volume esistente, 25 mq. di Sl. sono consentiti anche se eccedono a tale percentuale;
- edifici plurifamiliari sino a tre piani fuori terra o edifici extraresidenziali costituiti da più di due unità immobiliari: 10% del volume esistente; edifici plurifamiliari oltre i tre piani fuori terra: 5% del volume esistente destinato ai volumi tecnici accessori.

Le volumetrie di cui sopra da considerarsi ai fini della determinazione dell'ampliamento, possono comprendere edifici in parte o tutto a destinazione estrane a quelle consentite;

L'ampliamento consentito può essere utilizzato anche per la formazione di nuove unità abitative, conteggiando ai fini del dimensionamento dell'ampliamento anche i volumi extraresidenziali oppure per l'ampliamento di attività extraresidenziali ammesse.

In queste aree il P.R.G. si attua essenzialmente attraverso intervento diretto. INDICI E PARAMETRI:

- a) U_f = indicata per ogni singola area sulla scheda di normativa;
- b) D_f = data ad ogni singola area della planimetria di piano;
- c) Altezza massima $H = 9,50$ ml. o pari all'esistente;
- d) $R_c = 40\%$ di S_f ;
- e) D_c = Distanze dai confini 5,00 ml.
- f) Distanza dalle strade = 6,00 ml.

Norme particolari

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, gli edifici esistenti di valore ambientale, per i quali si rimanda ad apposita scheda identificativa allegata (Elaborato B.1 Variante Parziale n. 1/2021), ogni modificazione dell'assetto fisico esteriore è subordinata al rispetto delle norme presenti ed alla approvazione della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le norme prevalgono in caso di eventuale contrasto con quelle del vigente regolamento edilizio.

ART. 42 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono aree in cui si prevede la realizzazione di interventi di completamento urbanistico con nuove costruzioni con tipologia uni-bifamiliari isolate o a schiera o con edifici pluripiano plurifamiliare.

In queste aree il P.R.G. si attua essenzialmente attraverso intervento diretto fatta eccezione per le aree specificamente segnalate nella cartografia di piano, dove gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

Le aree di completamento subordinate alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, costituiscono aree inedificate inserite nel contesto urbano e sufficientemente urbanizzate destinate alla realizzazione di interventi a destinazione residenziale e mista od attività terziarie od artigianali di servizio alla residenza.

Indici e parametri per gli interventi ammessi:

- a) $U_f = m_q/m_q$. 0,33.
- b) $D_f = m_c/m_q$. 1,00;
- c) $H_{max} = 9,50$ mt.
- d) $R_c = 40\%$ di S_f ;
- e) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 ml.
- f) Distanza dalle strade = 6,00 ml.
- g) Fasce di rispetto = lungo i confini delle aree residenziali di completamento con aree a destinazione diversa (produttiva o commerciale) o con la linea ferroviaria debbono essere realizzate recinzioni di altezza ml 3,00 realizzate con materiale fonoassorbente (se non già realizzata dal confinante) e fasce di rispetto lungo tutta la linea di confine con piantumazione fitta con una profondità non inferiore a mt. 5,00 salvo diversa prescrizione maggiorativa motivata prevista dalla concessione edilizia per particolare attività.

Le aree residenziali di completamento segnalate specificamente nella tavola n. 2a con apposito segno grafico come "Aree produttive dismesse oggetto di intervento di recupero" sono soggette alle seguenti norme che prevalgono su ogni altra norma generale riferita alle stesse aree:

- non sono ammessi ampliamenti volumetrici salvo quelli di tipo tecnico o accessorio (ad es. vani scala,
- vani ascensore, locali tecnici per ENEL, gas, ecc);
- é fatto d'obbligo il riattamento anche formale e tipologico dei volumi conformandoli ai caratteri ambientali del contesto, fatta eccezione per quelle parti che autenticamente si riferiscono alla tradizione disciplinare dell'architettura razionalista e funzionalista; le diverse parti dovranno comunque integrarsi e dialogare;
- nella eventuale ricomposizione dei volumi con operazioni di demolizione e ricostruzione non sono ammessi altezze superiori a quelle esistenti fatto salvo l'adeguamento delle altezze interne a quelle regolamentari per le destinazioni residenziali e/o accessorie;
- è consentita la totale demolizione e ricostruzione;
- le superfici lorde di pavimento a destinazione residenziale ed extraresidenziale indicate nelle specifiche schede di normativa hanno valore indicativo fino alla redazione dei progetti di recupero che dovranno certificare la effettiva consistenza attraverso i rilievi dello stato di fatto;

- le aree a servizi da individuare e realizzare obbligatoriamente all'interno delle aree in oggetto sono esclusivamente quelle da destinare ad aree a parcheggio pubblico nella misura di 2,50 mq/vano teorico; le aree a parco per il gioco e lo sport quantificate nella misura di 12,50 mq/vano teorico possono essere monetizzate o individuate e realizzate anche in altre zone del territorio comunale, tra quelle appositamente delimitate dalla tavola 2a o in altre aree anche a destinazione diversa;
- le eventuali superfici lorde di pavimento individuate nelle Schede di Normativa da destinare a servizi pubblici, se reperite e cedute al Comune entrano a pieno titolo nel conteggio delle aree a standard;
- gli interventi sono autorizzati con permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- distanza dalle strade e dai confini: valgono le norme del Codice Civile, oltre a quelle del D.M. 2.04.1968 n. 1444 relativo alla distanza da e tra pareti finestrate per i nuovi volumi; qualora la particolare conformazione geometrica delle aree e le volumetrie previste lo richiedano per un corretto ed armonico recupero edilizio ed urbanistico delle aree produttive dismesse, gli schemi planovolumetrici allegati allo schema di convenzione da approvare con D.C.C. possono prevedere distanze dalle strade in deroga inferiori a quelle sopra indicate.
- Rc= 50% o pari all'esistente se superiore.
- H max= ml 12,50 o pari all'esistente se più alti.

Norme specifiche Aree Variante Parziale n. 1/2021:

Per le seguenti aree di completamento, ove non diversamente specificato, valgono gli indici e i parametri di cui al presente articolo:

Per l'Area n. 1v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 29 mapp. 81p, il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla realizzazione dell'area a verde individuata nella scheda d'area allegata, oltre a quanto previsto dall'articolo 39 delle NTA relativamente alle "AREE a SERVIZI". Per tale area si applicano i seguenti indici:

- Uf = mc/mq 0,68

Per l'Area n. 2v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 41 mapp. 405, il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla realizzazione delle aree a standard indicate nella scheda allegata. Nella realizzazione degli standard deve essere compresa la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico individuata dal P.R.G.C. nell'adiacente mappale di cui al F. 28 m. 410, già di proprietà del Comune di Ornavasso.

Per l'Area n. 3v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 29 mapp.li 250 – 102 – 84 – 171 – 83 – 71 – 50 – 176 – 169 – 69 – 66 – 46 – 48 – 47 – 45 – 173p, il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla realizzazione delle aree a standard indicate nella scheda allegata.

Per l'area n. 5v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 23 mapp. 241 il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla realizzazione delle aree a standard come specificato dall'art. 39.

Per l'Area n. 7v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 34 mapp. 49p – 50p – 51p – 67p – 68p – 69 e 87 il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla realizzazione dell'allargamento

stradale di Via Sergio Bovo e delle aree a standard indicate nella scheda allegata.

Per l'Area n. 8v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 33 mapp. 999p, il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla realizzazione dell'allargamento stradale di via Mario Albertini e relativi parcheggi lungo strada.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, per i seguenti lotti di completamento, il progetto dovrà inoltre essere comprensivo dello studio delle aree a verde, firmato da tecnico abilitato, finalizzato al miglior inserimento paesaggistico – ambientale dell'edificio o degli edifici e delle sue pertinenze, ed a preservare dall'edificazione le aree di confine dell'edificato, al fine di favorire la creazione di connessioni ecologiche, prevedendo l'impiego di essenze autoctone atte a favorire la creazione di connessioni tra gli spazi verdi esterni e quelli interni al tessuto urbano:

- Area n. 1v soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 29 mapp. 81p;
- Area n. 2v soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 41 mapp. 405;
- Area n. 3v soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 29 mapp.li 250 – 102 – 84 – 171 – 83 – 71 – 50 – 176 – 169 – 69 – 66 – 46 – 48 – 47 – 45 – 173p.;
- Area n. 4v, di cui al F. 23 mapp. 40p;
- Area n. 5v di cui al F. 23 mapp. 241;
- Area n. 6v di cui al F. 28 mapp. 354 – 357 – 360 – 363 – 374.
- Area n. 7v di cui al F. 34 mapp. 49p – 50p – 51p – 67p – 68p – 69 e 87.
- Area n. 8v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 33 mapp. 999p,
- Area definita come "Area produttive dismesse oggetto di intervento di recupero" denominata "Ex Moschini";

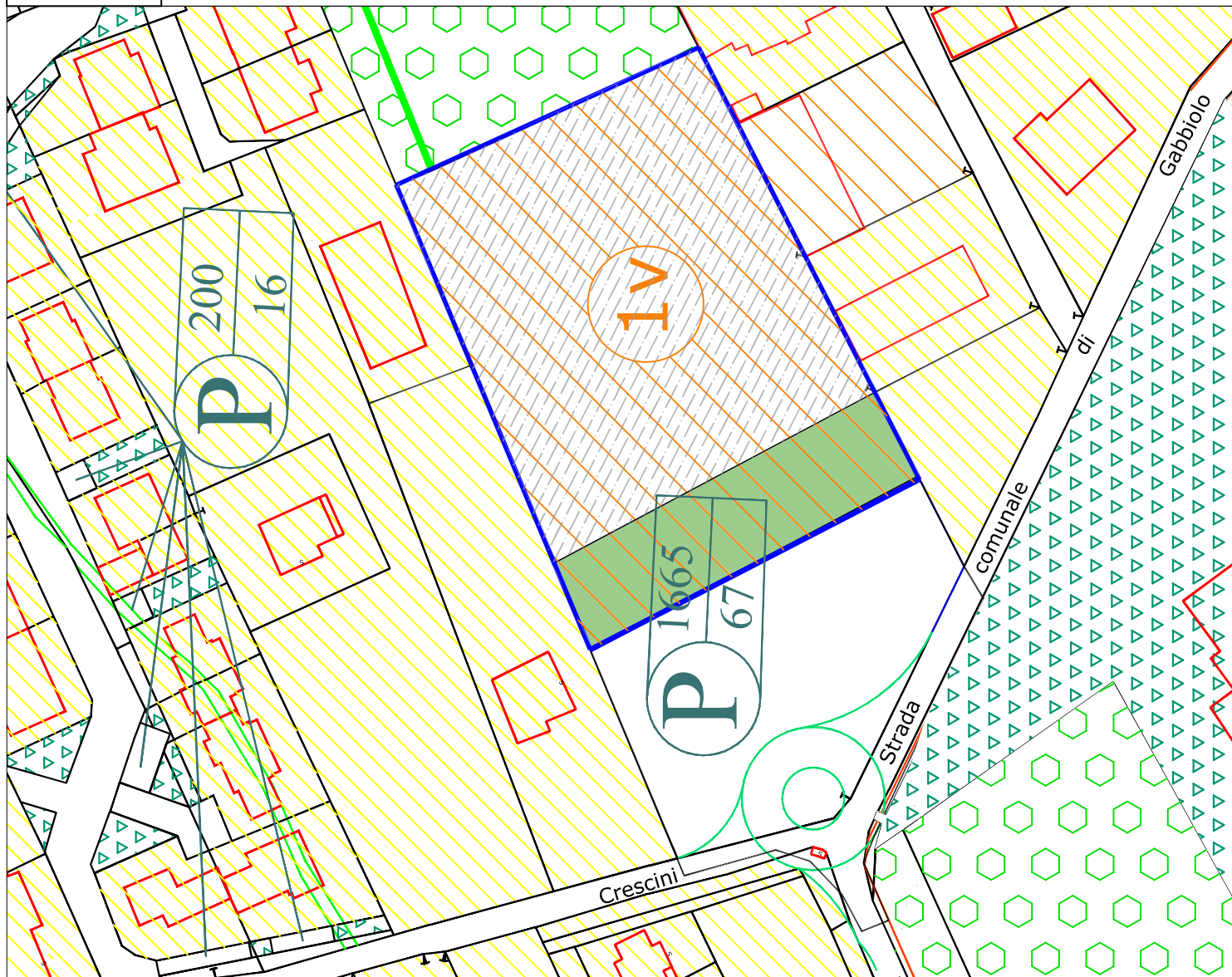
In sede di rilascio del titolo abilitativo dovrà inoltre essere prevista l'individuazione di adeguate opere di compensazione, anche applicabili in idonee aree di atterraggio individuate dall'amministrazione comunale.

Si rimanda alle allegate schede d'area per le seguenti aree di completamento:

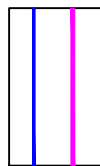

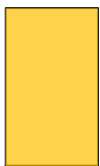
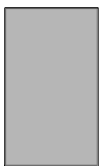
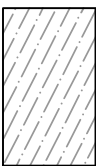
- Area n. 1v soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 29 mapp. 81p;
- Area n. 2v soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 41 mapp. 405;
- Area n. 3v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 29 mapp.li 250 – 102 – 84 – 171 – 83 – 71 – 50 – 176 – 169 – 69 – 66 – 46 – 48 – 47 – 45 – 173p.;
- Area n. 7v, di cui al F. 34 mapp. 49p – 50p – 51p – 67p – 68p – 69 e 87.
- l'Area n. 8v, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato di cui al F. 33 mapp. 999p
- Area "Area produttive dismesse oggetto di intervento di recupero" denominata "Ex Moschini";

**SCHEDA AREA PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO n. 1v - F. 29 m. 81parte**

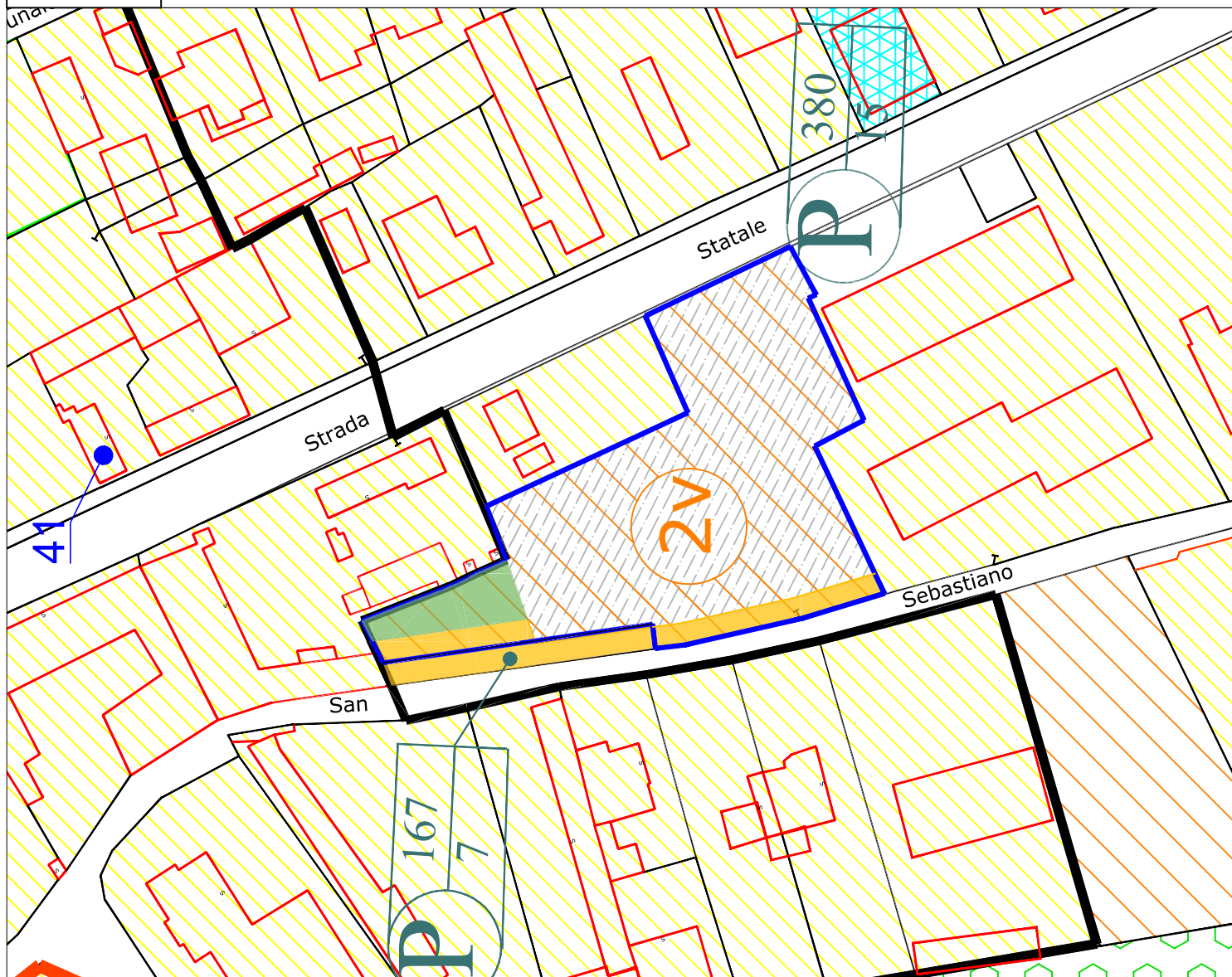
- Limite Strumento Edilizio
Convenzionato
- Verde pubblico = 750 mq
- Parcheggio pubblico
- Viabilità/Accessi
- Porzione edificabile



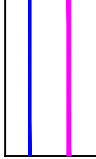

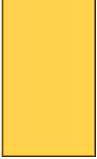


SCHEDA AREA PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO n. 2v - F. 41 m. 405

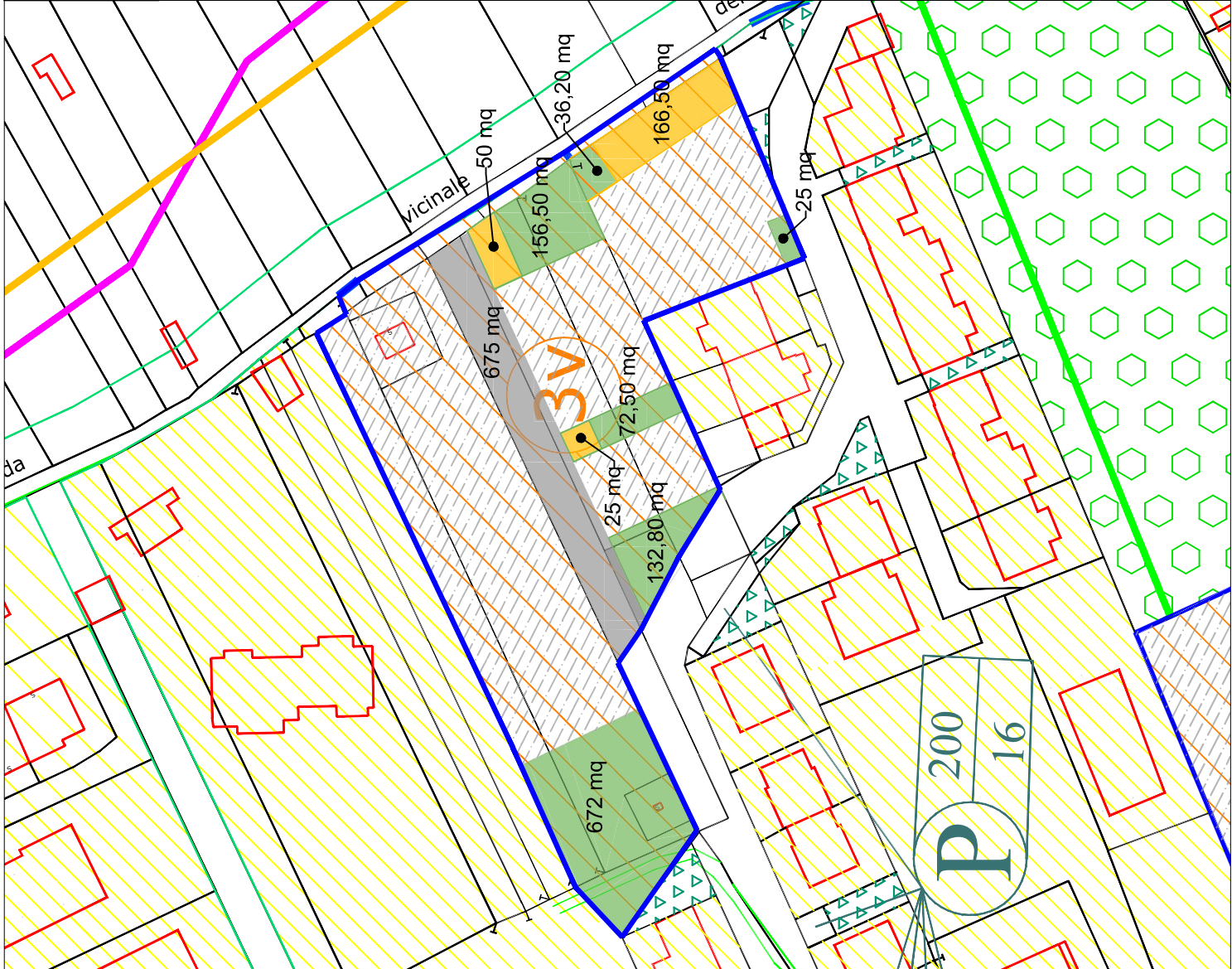
	Limite Strumento Edilizio Convenzionato
	Verde pubblico *= 160 mq
	Parcheggio pubblico e marciapedi *= 377 mq
	Viabilità/Accessi
	Porzione edificabile

* Aree a standard da realizzare ai fini del rilascio del
Permesso di Costruire Convenzionato

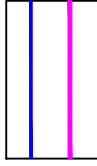






**SCHEDA AREA PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO n° 3v - "EX PECO 8 + 15"**

- 
 Limite Strumento Edilizio
Convenzionato
- 
 Verde pubblico
- 
 Parcheggio pubblico
- 
 Viabilità/Accessi
- 
 Porzione edificabile

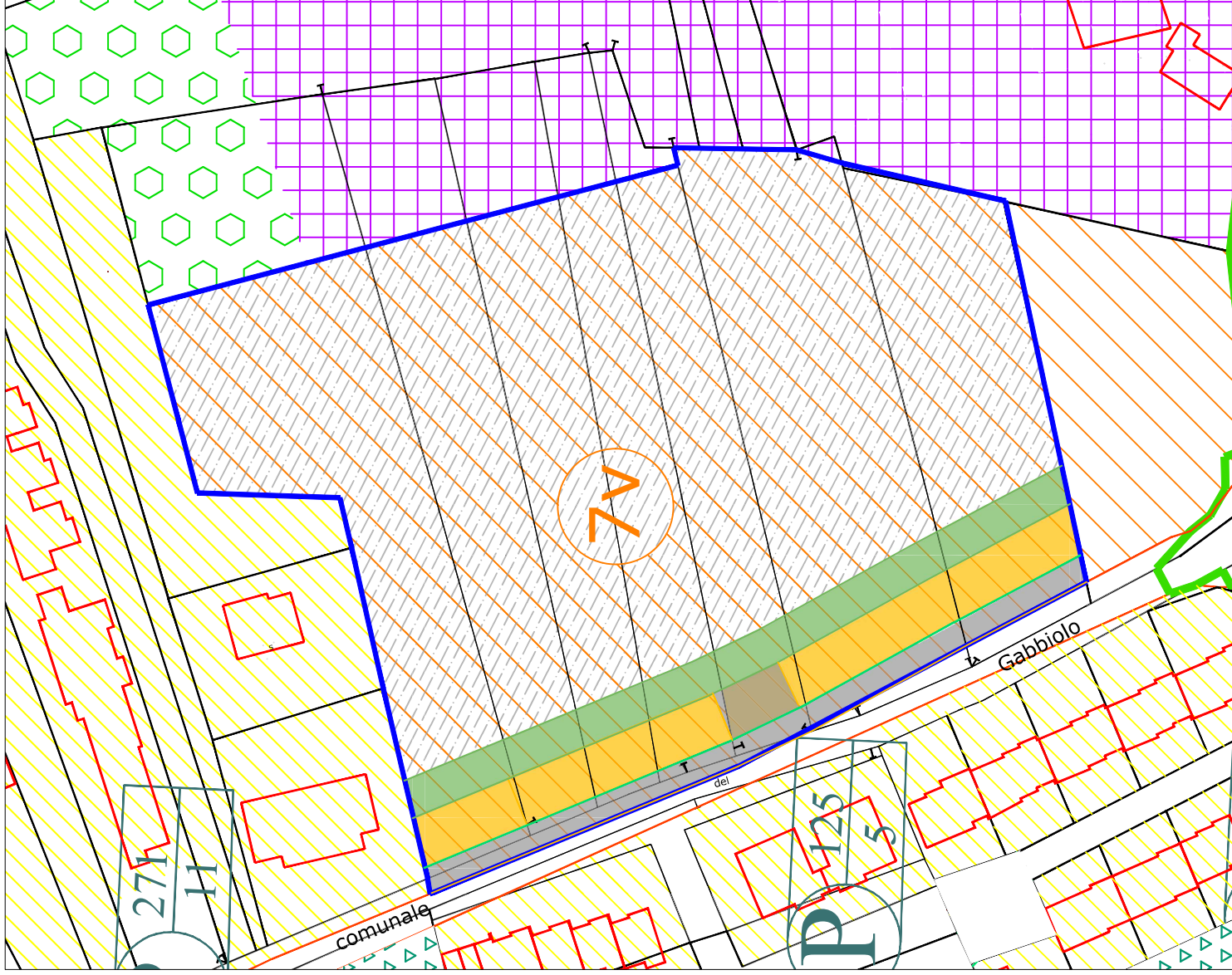


**SCHEDA AREA PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO n. 7v - F. 34 m. 49p - 50p -
51p - 67p - 68p - 69 - 87**

	Limite Strumento Edilizio Convenzionato
	Verde pubblico* = 695 mq
	Parcheggio pubblico e marciapiedi* = 835 mq
	Viabilità/Accessi* ¹
	Porzione edificabile

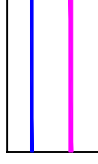
* Aree a standard da realizzare ai fini del rilascio del
Permesso di Costruire Convenzionato

*¹ Allargamento Stradale Via Sergio Bovo



**SCHEDA AREA PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO - AREA PRODUTTIVA
DISMESSA "EX MOSCHINI"**

Limite Strumento Edilizio
Convenzionato



Verde pubblico* = 125 mq



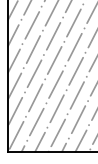
Parcheggio pubblico* = 675 mq



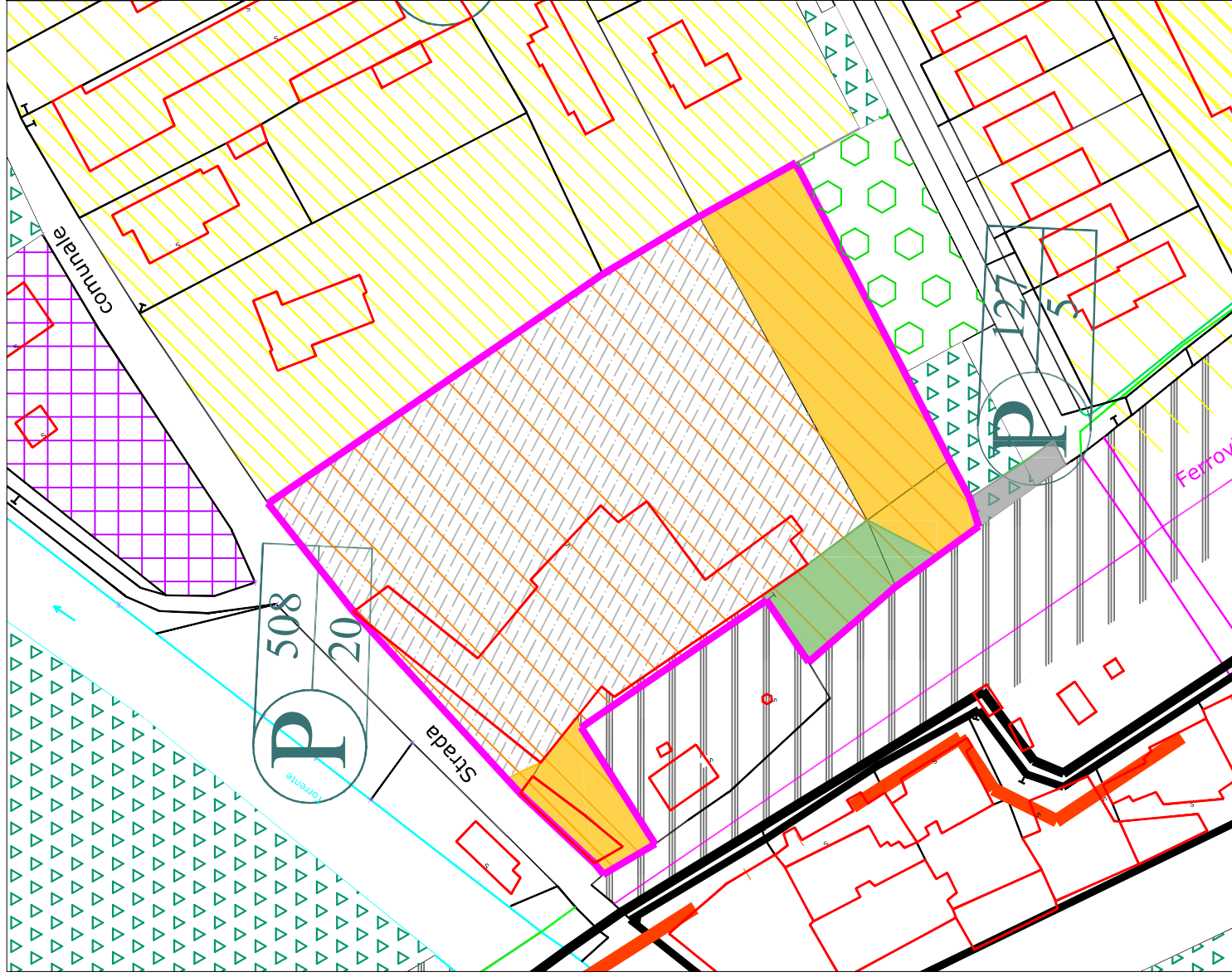
Viabilità/Accessi*



Porzione edificabile



*Superfici definite in Scheda Allegato 1b alle N.T.A.



ART. 43 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree inedificate destinate alla realizzazione di interventi a destinazione residenziale e mista ad attività terziarie o artigianali di servizio alla residenza.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi graficamente specificati nell'azzonamento urbano e sono quantitativamente determinati nelle apposite Schede di Normativa.

Le schede di normativa precisano anche la eventuale necessità di reperire all'interno delle aree medesime quote definite di edilizia economica e popolare da sottoporre a Piano di Zona.

Le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi vengono differenziate ai sensi di legge.

INDICI E PARAMETRI:

- a) U_t = indicata per ogni singola area di intervento in funzione della tipologia edilizia e del tipo di servizi previsti;
- b) U_f = indicata per ogni singola area di intervento
- c) D_t = indicata per ogni area di intervento;
- d) D_f = indicata per ogni area di intervento
- e) H_{max} = in funzione della tipologia prevista: casa in linea o a schiera= 8,50 ml; casa pluripiano-plurifamiliare= 11,50 ml.
- f) R_c = in funzione della tipologia prevista:
 - 40% di S_f . per casa in linea o a schiera mono-bifamiliare
 - 30% di S_f . per casa pluripiano-plurifamiliare;
- g) D_c = distanza dai confini = 5,00 ml.
- h) Distanza dalle strade = 6,00 mtl.
- i) Fasce di rispetto = lungo i confini delle aree residenziali di nuovo impianto con aree a destinazione diversa (produttiva o commerciale) o con la linea ferroviaria debbono essere realizzate recinzioni di altezza ml 3,00 realizzate con materiale fonoassorbente (se non già realizzata dal confinante) e fasce di rispetto lungo tutta la linea di confine con piantumazione fitta con una profondità non inferiore a mt. 5,00 salvo diversa prescrizione maggiorativa motivata prevista dalla concessione edilizia per particolare attività.

ART. 44 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

Trattasi di aree libere all'interno della perimetrazione del centro abitato o contiguo a raggruppamenti di edifici che non possono essere utilizzati a fini edificatori e sono destinati a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzati a scopi ortofrutticoli.

Sulle aree a verde privato é consentita la realizzazione di serre e bassi fabbricati secondo le modalità definite dalle presenti N. di A. da destinare a ricovero attrezzi o ad ospitare piccoli animali da cortile compatibilmente con le prescrizioni dell'ufficiale sanitario.

E' consentita la formazione di muri di sostegno per la conservazione di terrazzamenti esistenti o per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Le aree di cui al presente articolo non sono computabili ai fini della quantificazione di volumi edificabili su altre aree di Piano.

ART. 45 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

Trattasi di aree su cui possono essere realizzate attrezzature private per lo sport ed il tempo libero.

E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o per il titolare con una superficie lorda non superiore a 120 mq.

Sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento.

E' ammessa la realizzazione di volumi destinati ad accogliere attività di ristoro per una superficie lorda destinata alla distribuzione non superiore a 500 mq.

Gli interventi di ampliamento sono attuabili a mezzo di permesso di costruire ai sensi del 5° comma dell'art 49 della L.R.n. 56/77 e s.m.i..

Gli ampliamenti consentiti dovranno essere compresi nella delimitazione dell'area indicata come 3b2a della Tav. GEO 8b non oltre la stessa superficie massima della sopraindicata delimitazione alle condizioni di operatività dettate dalle specifiche norme di carattere geologico.

Indici e parametri:

- a) $R_c = 5\%$ e comunque non superiore a 500 mq. di superficie coperta;
- b) $H_{max} = 7,50$ ml. salvo volumi e strutture tecniche;
- c) Parcheggi = 10% della superficie fondiaria;
- d) DC = distanza dai confini = 5,00 ml.

La quota di aree da destinare a servizi privati ad uso pubblico é stabilita pari al 10% dell'intera superficie fondiaria della attrezzatura ed il vincolo sui registri immobiliari costituisce condizione per il rilascio di concessioni per interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

Norme particolari:

- la quota di aree da destinare a servizi privati ad uso pubblico (Parcheggi privati di uso pubblico) pari al 10% dell'intera superficie fondiaria della attrezzatura ed il vincolo sui registri immobiliari costituisce condizione per il rilascio di permessi di costruire per interventi di ristrutturazione ed ampliamento.;
- l'intervento è subordinato ad un permesso di costruire ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che preveda:
- la previsione dell'onere della sistemazione della strada di accesso che entra direttamente dalla strada provinciale;
- la realizzazione delle aree a servizi privati ad uso pubblico;
- la realizzazione di mascherature verdi con filari continui lungo le aree esterne all'insediamento, nonché alberature di alto fusto autoctone (pioppi o similari) in misura non inferiore ad un albero ogni 50 mq di Sf.

CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

In tutte le aree per attività produttive previste dal P.R.G. comprese quelle eventualmente esistenti in aree agricole, sono rigorosamente vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ed in particolare di industrie che possano determinare inquinamenti attraverso scarichi solidi, liquidi o gassosi.

Non sono consentite in ogni caso scarichi di fognatura senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall' Ufficiale Sanitario in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

La concessione per insediamenti di attività produttive é sottoposta alle norme di cui al 4° comma dell' Art. 48 della L.R. 56/77.

NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.

Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di ORNAVASSO in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 59-10831, risulta comune della rete SECONDARIA della provincia di Verbania, del tipo comune INTERMEDIO:

Classificazione delle zone di insediamento commerciale.

Nel Comune di ORNAVASSO si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

Addensamenti:

Tipo	Descrizione	A ORNAVASSO
A.I jj o	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente all'interno del fulcro del territorio comunale caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Zona delimitata

Localizzazioni:

Tipo	Descrizione	A ORNAVASSO
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Su asse viario di Via Alfredo di Dio intersezione via Prà del Fico

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

Compatibilità territoriale dello sviluppo:

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture	Superficie di vendita a (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
		A1	A3	A4	A5	L1	L2
distributive							
	VICINATO	SI	=	=	=	SI	=

Medie strutture di vendita	M-SAM1	151-250	SI	=	=	=	SI	=
	M-SAM2	251-900	SI	=	=	=	SI	=
	M-SAM3	901-1500	SI	=	=	=	SI	=
	M-SE1	151-400	SI	=	=	=	SI	=
	M-SE2	401-900	SI	=	=	=	SI	=
	M-SE3	901-1500	SI	=	=	=	SI	=
Medi Centri commerciali	M-CC	151-1500	SI	=	=	=	SI	=
Grandi strutture di vendita	G-SM1	1501-4500	NO	=	=	=	NO	=
	G-SM2	4501-7500	NO	=	=	=	NO	=
	G-SM3	7501-12000	NO	=	=	=	NO	=
	G-SM4	>12000	NO	=	=	=	NO	=
	G-SE1	1501-3500	NO	=	=	=	SI (1)	=
	G-SE2	3501-4500	NO	=	=	=	NO	=
	G-SE3	4501-6000	NO	=	=	=	NO	=
	G-SE4	>6000	NO	=	=	=	NO	=
Grandi Centri commerciali	G-CC1	fino a 6000	NO	=	=	=	SI (1)	=
	G-CC2	6001-12000	NO	=	=	=	NO	=
	G-CC3	12001-18000	NO	=	=	=	NO	=
	G-CC4	>18000	NO	=	=	=	NO	=
NOTE: (1) Solo fino a mq. 3.000								

Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella

destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

- b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di ORNAVASSO nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti

- 1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- 2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della DCR n. 59-10831 Misure di tutela dei beni culturali e ambientali.

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

L'addensamento A1 del Comune di ORNAVASSO nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art. 24 della l.r. n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A.1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle NTA del PRGC.

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell'articolo 25 della DCR n. 59-10831

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella art. 25 della DCR n. 59-10831 e dall'art. 21 della L.R. 56/77

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

Verifiche di impatto sulla viabilità.

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 59-10831 articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq. 900 ovvero a mq 1.500 secondo le zone di insediamento. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.

Verifiche di compatibilità ambientale.

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 59-10831 articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 della LR 56/77 s.m.i.

Progetto unitario di coordinamento.

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche L.2, successivamente

al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

Contestualità tra autorizzazioni commerciali e permessi di costruire.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 59-10831 articolo 28, per quanto attiene al rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.3.

ART. 46 - AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono le aree industriali ed artigianali esistenti ed in via di completamento. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti industriali, artigianali;
- b) servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti industriali ed artigianali;
- c) deposito, magazzini ed esposizioni;
- d) una abitazione per ogni attività produttiva di almeno 200 mq. ad uso del custode o del titolare dell' azienda con una superficie lorda SI. residenziale complessiva massima di 200 mq. escludendo dal conteggio i locali destinati all'attività produttiva; una seconda abitazione é consentita per le attività produttive con superficie coperta di almeno 1.000 mq.;
- e) attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato);
- f) spazi per esposizione e commercio dei prodotti a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell' intera superficie coperta.

Sugli edifici produttivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione su lotti di completamento specificamente individuati dalle Tavole di P.R.G. ed ampliamenti.

Per esigenze produttive gli ampliamenti alle aziende esistenti sono consentiti anche con corpi di fabbrica staccati da quello principale.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla cessione al Comune di un'area pari a 10% della superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Le aree di completamento contrassegnate con la lettera "A" sono tenute ad elevare la quota di superficie fondiaria da cedere al Comune per la realizzazione di servizi al 20% della superficie fondiaria del lotto di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico (eventuali sedimi destinati alla formazione di viabilità pubblica non potranno essere conteggiati nella quota di servizi del 20%).

I permessi di costruire relativi a nuovi insediamenti commerciali debbono individuare le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (comprehensive delle aree di cui al comma precedente).

Per gli interventi di ampliamento, la superficie fondiaria su cui computare l'area da cedere e quella di pertinenza dell'ampliamento medesimo, ottenuta con l'applicazione del rapporto di copertura esistente dell'intero lotto alla superficie coperta risultante.

Il Comune ha facoltà di monetizzare l'area da cedere sulla base degli indennizzi di esproprio vigenti. Alle pratiche relative a cessioni di aree per interventi a destinazione d'uso artigianale industriale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione con le modalità dei commi precedenti.

Agli insediamenti artigianali-industriali esistenti con un rapporto di copertura esistente superiore al 50% sono consentiti interventi di ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta esistente.

Il permesso di costruire viene rilasciato con le modalità e le procedure in base alla normativa specifica in materia.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, le relative concessioni sono subordinate alla stipula di una convenzione riguardante in particolare le opere d'urbanizzazione.

Indici e parametri:

- a) $R_c = 35\%$ in sede di primo insediamento, 50% in sede di ampliamento; nel conteggio della superficie coperta devono essere comprese anche le tettoie;
- b) $U_f =$ (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = $0,33 \text{ mq./mq.}$ in sede di primo insediamento nelle aree di completamento e $0,50 \text{ mq./mq.}$ in sede di ampliamenti;
- c) $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ ml.}$ salvo volumi e strutture tecniche. E' facoltà del Comune concedere per motivi aziendali, deroghe all'altezza massima attraverso una Deliberazione di Giunta.
- d) $D_c =$ distanza dai confini = $5,00 \text{ mt.}$
- e) Fascia di rispetto = tra le aree produttive di completamento o quelle esistenti soggette ad interventi di ampliamento e i confini con aree a destinazione diversa da quella produttiva, debbono essere realizzate recinzioni di altezza ml $3,00$ realizzate con materiale fonoassorbente e fasce di rispetto lungo tutta la linea di confine con piantumazione fitta con una profondità non inferiore a $10,00 \text{ mt.}$ salvo diversa prescrizione maggiorativa motivata prevista dalla concessione edilizia per particolare attività; lungo tutti gli altri confini dovranno essere predisposti filari d'alberi di alto fusto tra le essenze locali; salvo eccezioni per impossibilità di realizzazione delle fasce accertata dalla C.E. sugli insediamenti esistenti.
- f) Distanza dalle strade = $6,00 \text{ ml.}$

* Il parametro d) deve essere applicato agli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica; per gli interventi di ampliamento il parametro si applica solo alla parte ampliata.

Norme specifiche Aree Variante Parziale n. 1/2021:

Per l'area di cui al F. 42 mapp. 641 – 642 – 643 – 644 – 237 – 238 – 247, in sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà inoltre essere prevista l'individuazione di adeguate opere di compensazione, anche applicabili in idonee aree di atterraggio individuate dall'amministrazione comunale.

ART. 47 - AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree da destinare ad insediamenti artigianali-industriali di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

- a) impianti artigianali ed industriali;
- b) servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti artigianali;
- c) depositi, magazzini ed esposizioni;
- d) una abitazione per attività produttiva di almeno 200 mq. di superficie coperta ad uso del custode o del titolare dell'azienda con una superficie lorda SI. residenziale di 200 mq. massima, escludendo dal conteggio i locali destinati alla attività produttiva; la seconda abitazione é consentita per le attività produttive con superficie coperta di almeno
- e) 1.000 mq.;
- f) commercio al dettaglio (unità di vicinato) e all'ingrosso;

I permessi di costruire relativi a nuovi insediamenti commerciali debbono individuare le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.

In queste aree l'intervento diretto subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi graficamente indicati nelle tavole di Piano per ogni singola area (P.I.P. o P.E.C.O.).

L'indicazione grafica del tipo di strumento urbanistico esecutivo può comunque essere modificata con una semplice Delibera di Consiglio.

Eventuali Piani Esecutivi già formati ed approvati e non ancora attuati, possono subire varianti per adeguarli agli indici e parametri del presente articolo.

Indici e parametri:

- a) Rc. = 50%;
- b) Ut (calcolata al netto dell'eventuale residenza e sul massimo Rc consentito) = 0,40 mq/mq.;
- c) Uf. = (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = 0,50 mq./mq.;
- d) H max = 10,50 ml. salvo volumi e strutture tecniche;
- e) Parcheggi = 1 mq./4 mq. di SI. di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibile;
- f) Dc. = distanza dai confini = 5 mt.;
- g) Fasce di rispetto = lungo tutti i confini contigui ad aree esterne ad altra destinazione d'uso, debbono essere realizzate recinzioni di altezza ml 3,00 realizzate con materiale fonoassorbente e fasce di rispetto con una profondità non inferiore a mt. 10 a piantumazione fitta salvo diverse prescrizioni maggiorative motivate previste dalla concessione edilizia per particolari attività; lungo tutti gli altri confini dovranno essere predisposti filari d'alberi di alto fusto tra le essenze locali;
- h) Aree a servizi: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in misura del 20% sull' intera St.;
- i) Distanza dalle strade = 10,00 ml.

ART. 48 - AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Trattasi di aree interessate prevalentemente da insediamenti commerciali esistenti o di cui si prevede il completamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;
- b) esercizi pubblici (ristoranti, bar, tavole calde, pizzerie);
- c) uffici amministrativi e tecnici relativi alle attività annesse;
- d) attività culturali, associative, ricreative per lo spettacolo, il tempo libero e lo sport.

E' ammessa una abitazione per ogni attività esistente o prevista di almeno 200 mq. di superficie coperta ad uso del titolare o del custode con una Sl. residenziale massima di 200 mq.

Sulle residenze esistenti sono ammessi interventi di ampliamento pari al 20% della superficie lorda esistente, e comunque 25 mq. di superficie lorda sono consentiti.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione ed ampliamento, nuova costruzione esclusivamente sui lotti di completamento specificamente individuati dalle Tavole di P.R.G.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla cessione al Comune di un'area pari al 10% della superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

I permessi di costruire relativi a nuovi insediamenti commerciali debbono individuare le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (comprehensive delle aree di cui al comma precedente).

L'intervento sul contrassegnato con la lettera A è soggetto al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 alle seguenti norme specifiche:

- cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere infrastrutturali sotto descritte;
- realizzazione di una rotatoria compatta sulla intersezione prospiciente il lotto; formazione di un marciapiede alberato di larghezza non inferiore a ml 2,50 lungo la strada provinciale a partire dalla rotatoria fino all'ingresso del cimitero;
- realizzazione di un'area verde a partire dal muro che delimita l'impianto cimiteriale fino ad una distanza di 60 ml;
- realizzazione di idoneo impianto di illuminazione pedonale e stradale sulla rotatoria e lungo la strada provinciale fino all'ingresso del cimitero;

realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico nella misura stabilita dalle norme regionali sul commercio.

Il costo delle opere sopradescritte, valutate sulla base dell'ultimo prezziario regionale verrà interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per gli interventi di ampliamento, la Superficie Fondiaria su cui computare l'area da cedere é quella di pertinenza dell'ampliamento medesimo, ottenuta con l'applicazione del rapporto di copertura esistente dell'intero lotto alla superficie coperta risultante.

Il Comune ha facoltà di monetizzare l'area da cedere sulla base degli indennizzi di esproprio vigenti.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Indici e parametri:

- a) $R_c = 50$
- b) $U_f =$ (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = $0,60 \text{mq./mq.}$ c) $H_{\text{max}} = 10,00$ mt. salvo volumi e strutture tecniche;
- c) Parcheggi privati d'uso pubblico = per gli interventi di nuova costruzione su lotti di completamento e ristrutturazione urbanistica, il 100% di tutte le superfici lorde di pavimento ad esclusione di quelle residenziali; per gli interventi di ampliamento il 100% della superficie lorda di pavimento interessata dall'ampliamento; per gli interventi di ristrutturazione l'80% della superficie lorda di pavimento interessata dalla ristrutturazione. Per la individuazione di dette aree sono computabili le aree di cui al 6° comma del presente articolo.
- d) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 mt.
- e) Distanza dalle strade = 10,00 mt.

ART. 49 - AREE PER DEPOSITI ESPLOSIVI

Trattasi di aree caratterizzate dalla presenza di depositi di esplosivi o di aree su cui si prevede l'installazione di nuovi depositi.

Il Piano individua specificamente le aree con depositi di esplosivi esistenti confermati.

La normativa che disciplina la conservazione di esplosivi e manufatti esplosivi e contenuta nella seguente legislazione:

- a) R.D. 18 giugno 1931, n.773: "Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza".
- b) R.D. 9 maggio 1940, n.635: "Regolamento per l'esecuzione del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza". ,
- c) D.P.R. 2 aprile 1915, n.547. "Norme generali per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".
- d) D.P.R. 19 marzo 1956, n.302: "Norme integrative per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".
- e) D.M. 31 agosto 1972, G.U. n.227. "Modifiche all'allegato A del Regolamento di pubblica sicurezza".
- f) D.M.4 aprile1973,G.U.n.120.

Il rilascio della concessione edilizia relativa ai depositi di esplosivi esistenti confermati é subordinata alla stipula di una convenzione tra il concessionario ed il Comune avente principalmente lo scopo, oltre a descrivere le norme di sicurezza previste dalla legislazione in materia, la programmazione temporale per la dismissione di quelli in contrasto di destinazione d'uso che dovrà comunque avvenire non oltre 10 anni (dieci) dalla data di approvazione del presente P.R.G.C., qualora il richiedente abbia rapporti di proprietà diretti o indiretti con i depositi in contrasto di destinazione d'uso al momento dell'adozione del presente P.R.G.C. Indici e parametri:

- a) R_c = area di tipo b)= pari all'esistente incrementato del 50%;
- b) H_{max} = 7,00 ml. salvo volumi e strutture tecniche;
- c) parcheggi = pari ad un'area capace di ospitare un auto-articolato in sosta esternamente alla recinzione liberamente accessibile;
- d) D_c = distanza dai confini = per i depositi 10,00 ml; per le residenze ammesse = 5,00 ml.
- e) fasce di rispetto = pari a quelle dettate dalla legislazione in vigore;
- f) distanza dalle strade: per i depositi = pari a quelle dettate dalla legislazione in vigore; per le residenze ammesse = 10,00 ml.

ART. 50 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- che l'eventuale necessità dell'apertura di nuove strade di accesso avvenga utilizzando le metodiche e le tecniche dell'ingegneria naturalistica, comunque

consone ai caratteri ambientali, naturali e paesistici del contesto, limitandone lo sviluppo in base alle effettive necessità operative del recupero;

- che presentino una superficie coperta esistente minima di 20 mq;
- che siano segnalati nella cartografia dell'azonamento delle aree extraurbane;
- che l'intervento di recupero produca un edificio con i requisiti minimi di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.75 (altezza minima interna di ml 2,55 per le parti abitabili e ml 2,40 per i vani accessori e bagni, 28 mq di superficie netta di pavimento);
- che sia individuabile con certezza il volume preesistente;

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamenti non superiori al 30% della

Sul preesistente;

- altezza massima di due piani abitabili con il secondo mansardato;
- utilizzo per tutte le operazioni edilizie di materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze, dell'architettura montana e della tradizione locale con possibili inserti e riletture formali mediate dall'architettura razionalista del novecento.

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

- che risultassero inutilizzati alla data di adozione del progetto preliminare della presente
- Variante al P.R.G.C. ;
- che non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso ;
- che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art.3 del D.M. 5.7.1975 ;
- che sia individuabile con certezza il volume preesistente.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti precedenti.

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

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

Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art. 13, della L.R. n. 56/77 e indicate graficamente nelle tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in

atto, trascritto, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25, comma 11 e 12 della L.R. n. 56/77, nei registri della proprietà immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H max = 7,50 mt. salvo costruzioni eccezionali quali silos; Dc = distanza dai confini= 5,00 mt.;
Distanza dalle strade = 6,00 ml.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALLEGATO 1b – Schede di Normativa

COMUNE DI ORNAVASSO

AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE-DOCUMENTARIO
- RA ZONA ROOL

STRUMENTO URBANISTICO

Artt. 39 e 40 delle Norme di Attuazione

S.F. superficie fondiaria	mq.	21.570
Volume totale esistente	mc.	81.803
Sup. lorda extrares. esistente occupata	mq.	2.760
Sup. lorda extrares. esistente non occupata	mq.	4.140
Sup. lorda res. esistente	mq.	16.800
Vani occupati esistenti	n°	270

Sup. lorda res. realizzabile (80% sup. lorda extrares. non occupata)	mq.	3.312
Sup. lorda res. esistente	mq.	16.800
Sup. lorda totale	mq.	20.112
Volume totale di progetto (Sup. lorda tot. x 3,50)	mc.	70.392

Sup. lorda realizzabile
Capacità ricettiva = ----- + vani esistenti - 10% =
40 mq.
(83+243) = 326

COMUNE DI ORNAVASSO

AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE-DOCUMENTARIO
- RA ZONA DOORF

STRUMENTO URBANISTICO

Artt. 39 e 40 delle Norme di Attuazione

S.F. superficie fondiaria	mq.	136.930
Volume totale esistente	mc.	378.852
Sup. lorda extrares. esistente occupata	mq.	5.200
Sup. lorda extrares. esistente non occupata	mq.	8.960
Sup. lorda res. esistente	mq.	91.180
Vani occupati esistenti	n°	1.268

Sup. lorda res. realizzabile (80% sup. lorda extrares. non occupata)	mq.	7.168
Sup. lorda res. esistente	mq.	91.180
Sup. lorda totale	mq.	93.348
Volume totale di progetto (Sup. lorda tot. x 3,50)	mc.	344.218

Sup. lorda realizzabile
Capacità ricettiva = ----- + vani esistenti - 10% =
40 mq.
(179 + 1.141) = 1.320

COMUNE DI ORNAVASSO

AREE AMBIENTALI-DOCUMENTARIE ESTERNE ALLA DELIMITAZIONE
DEL C.S.

STRUMENTO URBANISTICO

Artt. 39 e 40 delle Norme di Attuazione

S.F. superficie fondiaria	mq.	38.674
Volume totale esistente	mc.	11.664
Sup. lorda totale	mq.	3.650
Vani occupati esistenti	n°	35

Sup. lorda totale	mq.	3.650
Volume totale di progetto (Sup. lorda tot. x 3,50)	mq.	12.775

$$\text{Capacità ricettiva} = \frac{\text{Sup.lorda realizzabile}}{40 \text{ mq}} = 91$$

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

Artt. 39 e 41 delle Norme di Attuazione

Stato di Fatto

SF - Superficie Fondiaria	mq.	640.840
Volume Totale Esistente	mc.	637.851
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente	mq/mq	0,33
DF - Densità Fondiaria Esistente	mc/mq	1,00
SC - Superficie coperta esistente	mq	94.918
RC - Rapporto di Copertura Esistente		14,81%

PROGETTO

UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq.	0,43
DF - Densità Fondiaria	mc/mq.	1,3
Volume Teorico Realizzabile su SF	mc.	195.241
Volume Totale Esistente	mc.	637.851
Volume Totale di Progetto	mc.	833.092
RC - Rapporto di Copertura		33%

$$\text{Capacità Insediativa Residenziale Teorica} = \frac{\text{volume totale}}{90} = \frac{833.092}{90} = 9.256$$

COMUNE DI ORNAVASSO (località Teglia)

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

Artt. 39 e 41 delle Norme di Attuazione

Stato di Fatto

SF - Superficie Fondiaria	mq.	20.439	
Volume Totale Esistente	mc.	29.500	
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente	mq/mq	0,48	
DF - Densità Fondiaria Esistente	mc/mq	1,44	
SC - Superficie coperta esistente	mq	5.680	
RC - Rapporto di Copertura Esistente			27,79%

PROGETTO

UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq.	0,63	
DF - Densità Fondiaria	mc/mq.	1,90	
Volume Teorico Realizzabile su SF	mc.	9.344	
Volume Totale Esistente	mc.	29.500	
Volume Totale di Progetto	mc.	38.834	
RC - Rapporto di Copertura			35%

$$\text{Capacità Insediativa Residenziale Teorica} = \frac{\text{volume totale } 38.834}{90} = \frac{38.834}{90} = 431$$

COMUNE DI ORNAVASSO (località Gabbio)

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

Artt. 39 e 41 delle Norme di Attuazione

Stato di Fatto

SF - Superficie Fondiaria	mq.	78.065
Volume Totale Esistente	mc.	89.150
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente	mq/mq	0,38
DF - Densità Fondiaria Esistente	mc/mq	1,14
SC - Superficie coperta esistente	mq	19.950
RC - Rapporto di Copertura Esistente		25,55%

PROGETTO

UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq.	0,50
DF - Densità Fondiaria	mc/mq.	1,50
Volume Teorico Realizzabile su SF	mc.	27.947
Volume Totale Esistente	mc.	89.150
Volume Totale di Progetto	mc.	117.097
RC - Rapporto di Copertura		33%

$$\text{Capacità Insediativa Residenziale Teorica} = \frac{\text{volume totale } 117.097}{90} = \frac{117.097}{90} = 1.301$$

COMUNE DI ORNAVASSO (località Vadi)

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

Artt. 39 e 41 delle Norme di Attuazione

Stato di Fatto

SF - Superficie Fondiaria	mq.	15.576
Volume Totale Esistente	mc.	14.110
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente	mq/mq	0,32
DF - Densità Fondiaria Esistente	mc/mq	0,96
SC - Superficie coperta esistente	mq	3.710
RC - Rapporto di Copertura Esistente		23,94%

PROGETTO

UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq.	0,40
DF - Densità Fondiaria	mc/mq.	1,2
Volume Teorico Realizzabile su SF	mc.	3.578
Volume Totale Esistente	mc.	14.110
Volume Totale di Progrtto	mc.	17.688
RC - Rapporto di Copertura		33%

$$\text{Capacità Insediativa Residenziale Teorica} = \frac{\text{volume totale } 17.688}{90} = \frac{\quad}{90} = 196$$

COMUNE DI ORNAVASSO (località Loia)

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

Artt. 39 e 41 delle Norme di Attuazione

Stato di Fatto

SF - Superficie Fondiaria	mq.	23.800
Volume Totale Esistente	mc.	39.860
UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente	mq/mq	0,55
DF - Densità Fondiaria Esistente	mc/mq	1,67
SC - Superficie coperta esistente	mq	86.650
RC - Rapporto di Copertura Esistente		27,94

PROGETTO

UF - Indice di Utilizzazione Fondiaria	mq/mq.	0,66
DF - Densità Fondiaria	mc/mq.	2,00
Volume Teorico Realizzabile su SF	mc.	7.740
Volume Totale Esistente	mc.	39.860
Volume Totale di Progrtto	mc.	47.600
RC - Rapporto di Copertura		33%

$$\text{Capacità Insediativa Residenziale Teorica} = \frac{\text{volume totale}}{90} = \frac{47.600}{90} = 528$$

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.t. - Superficie territoriale	ha	36.383
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	6.044
S.F. - Superficie Fondiaria	mq.	30.233

UF - Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT - Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.700
DF - Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT - Densità territoriale	mc/ha	8.333

Superficie lorda realizzabile	mq	10.106
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI - Totale	mq	10.106
Volume Totale	mc	8 30.318

Capacità insediativa teorica = $\frac{\text{Volume}}{75} = \frac{30.318}{75} = 404$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
- parcheggio pubblico	mq	1.010
- verde pubblico	mq	5.050
- viabilità	mq	

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO:

P. di C. convenzionato con unità minima di intervento n. 1

S.t. – Superficie territoriale	ha	0.2639
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	390
S.F. – Superficie Fondiaria	mq.	2.249
UF – Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,29
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.500
DF – Densità fondiaria	mc/mq	0,88
DT – Densità territoriale	mc/ha	7.502

Superficie lorda realizzabile	mq	660
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI – Totale	mq	660
Volume Totale	mc	1.980

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{1.980}{75} = 26$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

– parcheggio pubblico	mq	65
– verde pubblico	mq	325
– viabilità	mq	

COMUNE DI ORNAVASSO frazione Migliandone (località Gabbio)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.t. - Superficie territoriale	ha	0,5298
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	870
S.F. - Superficie Fondiaria	mq.	4.428
<hr/>		
UF - Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT - Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.776
DF - Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT - Densità territoriale	mc/ha	8.328
<hr/>		
Superficie lorda realizzabile	mq	1.470
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI - Totale	mq	1.470
Volume Totale	mc	4.412

Capacità insediativa teorica = $\frac{\text{Volume}}{75} = \frac{4.412}{75} = 58$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
- parcheggio pubblico	mq	145
- verde pubblico	mq	725
- viabilità	mq	

COMUNE DI ORNAVASSO frazione Migiandone (località Vadi)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.t. - Superficie territoriale	ha	0,9010
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	2.500
S.F. - Superficie Fondiaria	mq.	7.510

UF - Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT - Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.774
DF - Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT - Densità territoriale	mc/ha	8.324

Superficie lorda realizzabile	mq	2.500
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI - Totale	mq	2.500
Volume Totale	mc	7.500

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{7.500}{75} = 100$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
- parcheggio pubblico	mq	250
- verde pubblico	mq	1.250
- viabilità	mq	

COMUNE DI ORNAVASSO frazione Migiandone (località Loia)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.t. - Superficie territoriale	ha	0,2160
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	360
S.F. - Superficie Fondiaria	mq.	1.800

UF - Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT - Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.777
DF - Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT - Densità territoriale	mc/ha	8.333

Superficie lorda realizzabile	mq	600
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI - Totale	mq	600
Volume Totale	mc	1.800

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{1.800}{75} = 24$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
- parcheggio pubblico	mq	60
- verde pubblico	mq	300
- viabilità	mq	

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

AREA PRODUTTIVA DISMESSA OGGETTO DI INTERVENTO DI RECUPERO -
Area CARTOSI

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.F. superficie territoriale	mq.	2.860
Volume totale esistente	mc.	21.179
Sup. lorda esistente	mq.	4.279

Sup. lorda res. realizzabile	mq.	3.735
Sup. lorda extrares. realizzabile	mq.	265
Sup. lorda per attrezz. di interesse collettivo (servizi)	mq	-
Volume totale di progetto (<i>comprensivo dei servizi</i>)	mc.	12.000

(al netto dei volumi dei vani scala)

$$\text{Capacità ricettiva} = \frac{\text{Sup. lorda res. realizzabile } 3.735}{25 \text{ mq}} = \frac{\quad}{25 \text{ mq}} = 149$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

- a) parcheggio pubblico $149 \times 2.5 = \text{mq } 372,5$
- b) verde pubblico $149 \times 12.5 = \text{mq } 1.862,5$
- c) attrezzature per servizi alle destinazioni extraresidenziali:
 $265 \times 80\% = 212 \text{ mq}$

Obbligo di realizzazione di una passerella ciclopedonale sul Rio S. Carlo e di un parcheggio pubblico su area comunale di 378 mq.

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
AREA PRODUTTIVA DISMESSA OGGETTO DI INTERVENTO DI RECUPERO -
Area TECHNOJEWEL

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.F. superficie territoriale	mq.	1.380
Volume totale esistente	mc.	4.200
Sup. lorda esistente	mq.	1.060

Sup. lorda res. realizzabile	mq.	1.060
Sup. lorda extrares. realizzabile	mq.	-
Volume totale di progetto	mc.	3.500

Sup. lorda res. realizzabile	1.060
Capacità ricettiva = $\frac{\text{Sup. lorda res. realizzabile}}{40 \text{ mq}}$	= $\frac{1.060}{40 \text{ mq}}$ = 26

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

- parcheggio pubblico 26 x 2.5 = mq65
- verde pubblico 26 x 12.5 = mq 325

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
AREA PRODUTTIVA DISMESSA OGGETTO DI INTERVENTO DI RECUPERO -
Area EX BRUSA NICOLA & C. - **A**

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.F. superficie territoriale	mq.	1765
Sup. lorda esistente	mq.	1048

Sup. lorda res. realizzabile	mq.	1048
------------------------------	-----	------

Sup. lorda extrares. realizzabile	mq.	-
-----------------------------------	-----	---

Sup. lorda res. Realizzabile	1048
Capacità ricettiva = ----- =	----- = 26
40 mq	40 mq

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

- parcheggio pubblico 31 x 2.5 = mq 65
- verde pubblico 31 x 12.5 = mq 325

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
AREA PRODUTTIVA DISMESSA OGGETTO DI INTERVENTO DI RECUPERO -
Area EX BRUSA NICOLA & C. - **B**

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.F. superficie territoriale	mq.	815
Sup. lorda esistente	mq.	218

Sup. lorda res. realizzabile	mq.	218
------------------------------	-----	-----

Sup. lorda extrares. realizzabile	mq.	-
-----------------------------------	-----	---

Sup. lorda res. realizzabile	218
Capacità ricettiva = $\frac{\text{Sup. lorda res. realizzabile}}{40 \text{ mq}}$	$= \frac{218}{40 \text{ mq}} = 5$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

- parcheggio pubblico 31 x 2.5 = mq 12
- verde pubblico 31 x 12.5 = mq 62

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

AREA PRODUTTIVA DISMESSA OGGETTO DI INTERVENTO DI RECUPERO -
Area "EX MOSCHINI"

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO

S.F. superficie fondiaria mq. 5.969

Sup. lorda esistente mq. 1.130

Sup. lorda res. Realizzabile mq.1130 +20% = mq. 1.356

Sup. lorda extrares. realizzabile mq. -

Sup. lorda res. realizzabile 1356

Capacità ricettiva = ----- = ----- = 54

25 mq

25 mq

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

- parcheggio pubblico 54 x 12.5 = mq 675,00

- verde pubblico 54 x 2.5 = mq 125,00

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Artt. 39 e 43 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO: P.E.C.O. n. 5

S.t. – Superficie territoriale	ha	1,2310
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	5384
S.F. – Superficie Fondiaria	mq	6.926

UF – Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,68
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	3.838
DF – Densità fondiaria	mc/mq	2,05
DT – Densità territoriale	mc/ha	11.515

Superficie lorda realizzabile	mq	4.375
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	300
SI – Totale	mq	4.675
Volume Totale	mc	14.175

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{13.175}{75} = 175$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

– parcheggio pubblico	mq	437 + 300
– verde pubblico	mq	2.187
– viabilità	mq	2.460

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Artt. 39 e 43 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO: P.E.C.O. n. 8

S.t. – Superficie territoriale	ha	0,9276
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	2.952
S.F. – Superficie Fondiaria	mq.	6.324

UF – Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,32
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2,156
DF – Densità fondiaria	mc/mq	0,95
DT – Densità territoriale	mc/ha	6,468

Superficie lorda realizzabile	m	2.000
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI – Totale	mq	2.000
Volume Totale	mc	6.000

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{6.000}{75} = 84$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
– parcheggio pubblico	mq	210
– verde pubblico	mq	1.062
– viabilità	mq	1.680

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO: P.E.C.O. n. 9

S.t. - Superficie territoriale	ha	0,6680
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	1.400
S.F. - Superficie Fondiaria	mq.	5.280

UF - Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT - Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.769
DF - Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT - Densità territoriale	mc/ha	7.859

Superficie lorda realizzabile	m	1.750
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI - Totale	mq	1.750
Volume Totale	mc	5.250

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{5.250}{75} = 70$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

- parcheggio pubblico	mq	175
- verde pubblico	mq	875
- viabilità	mq	350 (allargamento strada prospiciente)

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Artt. 39 e 43 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO: P.E.C.O. n. 10

S.t. – Superficie territoriale	ha	0,9650
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	1.530
S.F. – Superficie Fondiaria	mq.	8.120

UF – Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.642
DF – Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT – Densità territoriale	mc/ha	7.927

Superficie lorda realizzabile	m	2.550
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI – Totale	mq	2.550
Volume Totale	mc	7.650

Capacità insediativa teorica = $\frac{\text{Volume}}{75} = \frac{7.650}{75} = 102$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

– parcheggio pubblico	mq	255
– verde pubblico	mq	1.275
– viabilità	mq	480 (allargamento strada prospiciente)

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Artt. 39 e 43 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO: P.E.C.O. n. 14

S.t. – Superficie territoriale	ha	0,7670
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	3.100
S.F. – Superficie Fondiaria	mq.	4.570

UF – Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	1.986
DF – Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT – Densità territoriale	mc/ha	5.958

Superficie lorda realizzabile	m	1.523
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI – Totale	mq	1.523
Volume Totale	mc	4.570

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{4.570}{75} = 60$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

– parcheggio pubblico	mq	1.450 + 150
– verde pubblico	mq	750
– viabilità	mq	550 + 200 (allarg. Via dott. Lavarini)

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Artt. 39 e 43 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO: P.E.C.O. n. 15

S.t. – Superficie territoriale	ha	0,5130
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	975
S.F. – Superficie Fondiaria	mq.	4.155

UF – Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,33
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	2.680
DF – Densità fondiaria	mc/mq	1,00
DT – Densità territoriale	mc/ha	8.040

Superficie lorda realizzabile	m	1.375
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	
SI – Totale	mq	1.375
Volume Totale	mc	4.125

insediativa teorica = $\frac{\text{Volume}}{75} = \frac{4.125}{75} = 55$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

– parcheggio pubblico	mq	137,5
– verde pubblico	mq	687,5
– viabilità	mq	150

Capacità

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Artt. 39 e 42 delle Norme di Attuazione

STRUMENTO URBANISTICO: P.E.C.O. n. 16

S.t. – Superficie territoriale	ha	0,5800
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq	1.770
S.F. – Superficie Fondiaria	mq.	4.030

UF – Indice di utilizzazione Fondiaria	mq/mq	0,48
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	mc/ha	3,362
DF – Densità fondiaria	mc/mq	1,82
DT – Densità territoriale	mc/ha	12,672

Superficie lorda realizzabile	m	450
Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq	1.500
SI – Totale	mq	1.950
Volume Totale	mc	7.350

$$\text{Capacità insediativa teorica} = \frac{\text{Volume}}{75} = \frac{1.350}{75} = 18$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

– parcheggio pubblico	mq	45 + 1.500
– verde pubblico	mq	225
– viabilità	mq	

COMUNE DI ORNAVASSO

AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Art. n° 48 delle Norme di Attuazione

S.F. - Superficie Fondiaria Totale	mq.	8.295
S.F. - Superficie Fondiaria Utilizzata	mq.	8.295
S.C. - Superficie Coperta Esistente	mq.	1.660
R.C.- Rapporto di Copertura Esistente		20,00%
S.F. - Superficie Fondiaria non Utilizzata	mq.	

R.C. - Rapporto di Copertura di Progetto		50%
Nuova Superficie Copribile	mq.	2.072
Superficie Coperta Totale	mq.	3.732
Aree a Servizi (10% di S.F.)	mq.	829
S.F. Superficie fondiaria di progetto	mq	7.465

COMUNE DI ORNAVASSO

AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Art. n° 48 delle Norme di Attuazione: Area contrassegnata con la lettera "A"

S.F. - Superficie Fondiaria Totale	mq.	5.180
S.F. - Superficie Fondiaria Utilizzata	mq.	
S.C. - Superficie Coperta Esistente	mq.	
R.C.- Rapporto di Copertura Esistente		
S.F. - Superficie Fondiaria non Utilizzata	mq.	

R.C. - Rapporto di Copertura di Progetto		50%
Nuova Superficie Copribile	mq.	2.590
Superficie Coperta Totale	mq.	2.331
Aree a Servizi (10% di S.F.)	mq.	518
S.F. Superficie fondiaria di progetto	mq	

a) aree a servizi = 10% della SF = 518 mq
di cui a verde pubblico a lato cimitero = 225 mq
di cui a parcheggio pubblico = 293 mq

b) aree a parcheggio pubblico = commisurato all'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i. comprensive del le aree a parcheggio di cui al punto a)

COMUNE DI ORNAVASSO (centro)

AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Art - n° 46 delle Norme di Attuazione

S.F. - Superficie Fondiaria Totale	mq.	359.377
S.F. - Superficie Fondiaria Utilizzata	mq.	351.356
S.C. - Superficie Coperta Esistente	mq.	83.915
R.C. - Rapporto di Copertura Esistente =		26,29
S.F. - Superficie Fondiaria non Utilizzata	mq.	8.021

R.C. - Rapporto di Copertura di Progetto =		50% .
Nuova Superficie Copribile	mq.	74.195
Superficie Coperta Totale	mq.	157.386
Aree a servizi (10% di S.F.)	mq.	35.135
S.F. Superficie Fondiaria di progetto	mq.	316.220

COMUNE DI ORNAVASSO frazione Migliandone (località Teglia)

AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI E DI
COMPLETAMENTO

Art - n° 46 delle Norme di Attuazione

S.F. - Superficie Fondiaria Totale	mq.	5.020
S.F. - Superficie Fondiaria Utilizzata	mq.	3.220
S.C. - Superficie Coperta Esistente	mq.	240
R.C. - Rapporto di Copertura Esistente =		7,455%
S.F. - Superficie Fondiaria non Utilizzata	mq.	1.800

R.C. - Rapporto di Copertura di Progetto =		50% .
Nuova Superficie Copribile	mq.	2.019
Superficie Coperta Totale	mq.	2.259
Aree a servizi (10% di S.F.)	mq.	502
S.F. Superficie Fondiaria di progetto	mq.	4.518

COMUNE DI ORNAVASSO

STRUMENTO URBANISTICO - P.E.C.O. 12

AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

ART. n. 47 delle Norme di Attuazione

St. - Superficie territoriale	ha	0,9333
Superficie fondiaria per servizi: 10%	mq.	933
Sf. - Superficie fondiaria:	mq.	8.399
Superficie massima copribile: 50%	mq.	4.199
Rc. - Rapporto di copertura		50%

COMUNE DI ORNAVASSO

STRUMENTO URBANISTICO - P.E.C.O. 13

AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

ART. n. 47 delle Norme di Attuazione

St. - Superficie territoriale	ha	0,8900
Superficie fondiaria per servizi: 10%	mq.	890
Sf. - Superficie fondiaria:	mq.	8.010
Superficie massima copribile: 50%	mq.	4.005
Rc. - Rapporto di copertura		50%

COMUNE DI ORNAVASSO

STRUMENTO URBANISTICO - P.I.P. n. 2

AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

ART. n. 47 delle Norme di Attuazione

St. - Superficie territoriale	ha	7,7224
Superficie fondiaria per viabilità	mq	12.690
Superficie fondiaria consumata	mq	53.947
Superficie fondiaria per lotti liberi da cedere	mq	10.982
Sf - Totale Superficie fondiaria al lordo delle aree a servizi		
	mq	64.534
Superficie fondiaria per servizi: 12,34% del Totale Sf	mq.	7.963
Sf - Totale Superficie fondiaria al netto delle aree a servizi		
	mq	56.571
Superficie coperta lotti consumati	mq	21.915
Superficie massima teorica copribile: 50% di Sf totale netta		
	mq.	28.285
Superficie copribile su lotti liberi da cedere: 50% di Sf al netto delle aree a servizi (12,34% della Sf lorda)	mq	4.813
Superficie copribile su lotti consumati: 50% di Sf al netto delle aree a servizi	mq	1.729
Rc. - Rapporto di copertura		50%

STRUMENTO URBANISTICO

AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE PER LO SPORT ED IL TEMPO
LIBERO

Art. n° 45 delle Norme di Attuazione

St. - Superficie Territoriale	MQ	17.750
Superficie fondiaria per servizi 10%	mq.	1.775
Sf. - Superficie Fondiaria	mq.	15.975
Superficie massima Copribile	mq.	500
Rc.- rapporto di copertura	5%	
