Regione Piemonte
Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

VARIANTE OBBLIGATORIA ADEGUAMENTO R.I.R.
art.17, comma 6, L.R. 56/77
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n.54-11976 del 4 agosto 2009

titolo elaborato:

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

art.31/ter, comma 2, L.R. 56/77 s.m.i.

data:
febbraio 2011

il Sindaco:

il Segretario Comunale:

il Responsabile del Procedimento

il Progettista:

estremi approvazione:

Documento programmatico
D.C.C. n.__ del _____

Progetto preliminare
D.C.C. n.__ del _____

Controdeduzioni alle osservazioni
D.C.C. n.___ del _____

Approvazione
D.C.C. n.___ del _____

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n.10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

1. FINALITA' E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Comune di Casale Corte Cerro è dotato di un P.R.G.C. approvato ai sensi del titolo III della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., con D.G.R. n. 54 -11976 del 4.8.2009.

La finalità della presente variante è quella di pervenire all'adeguamento dello strumento urbanistico generale alle valutazioni del rischio industriale sulla base della vigente normativa in materia emanata in attuazione alle direttive comunitarie 82/1996 (Seveso II) e 105/2003 (Seveso III).

I riferimenti legislativi a cui si rifà il presente documento sono costituiti da:

1) Decreto Legislativo 17 agosto 1999 n. 334
2) Decreto del Ministero Lavori Pubblici 9 maggio 2001 n. 151
3) Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 17-377 del 26 luglio 2010 che approva le linee guida relative all'applicazione del D.M. 151/2001.

A tale proposito è stato redatto l'Elaborato Tecnico RIR "Rischio di Incidente Rilevante" che ha evidenziato le criticità sintetizzate nel capitolo successivo.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Dall'elaborato Tecnico RIR è possibile rilevare che il territorio del Comune di Casale Corte Cerro è interessato, ai fini della valutazione del rischio industriale, dalla stabilimento "Tecnoacque Cusio S.p.A.", insediamento posto sul confine con il Comune di Omegna, la cui attività consiste nel trattamento di rifiuti liquidi pericolosi e non pericolosi.

L'attività, classificata come "attività Seveso", rientra negli obblighi di redazione del rapporto di sicurezza di cui all'art. 8 del D.Lgs. 334/99, in quanto sono detenute sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti previsti nell'allegato 1, parte 2 e 3, colonna 3 al D.Lgs. 334/99 e specificatamente:

- Triossido di cromo allo stato liquido – 20 t.
- Nichel cloruro allo stato liquido – 200 t.
- Solfuro di sodio alla stato liquido – 200 t.

2.1. Valutazioni sulla compatibilità territoriale

Le valutazioni sulla compatibilità territoriale dell'insediamento, rappresentate al paragrafo 5 dell'elaborato tecnico RIR, evidenziano l'esclusione di scenari incidentali che: per le possibili conseguenze o per la loro probabilità di accadimento, determinino aree di danno esterne allo stabilimento.

La verifica della compatibilità territoriale è stata altresì svolta sulla base della tipologia delle sostanze trattate e sugli elementi vulnerabili presenti nell'intorno.

Le sostanze detenute dall'azienda più sopra descritte, sono classificate dalla legge come "molto tossiche", la loro presenza allo stato liquido esclude possibilità di contaminazioni per via aerea, ma può invece determinare conseguenze dannose per sversamento e pertanto con rischi di contaminazione ambientale.

La presenza nel raggio di 1500 metri di elementi sensibili (campo da calcio in Via XXV Aprile, parco giochi di Ramate e Gabbio, centro polifunzionale "Cerro" e scuole materna ed elementare di Ramate) impongono la classificazione dell'attività come "Molto Critica" in relazione alla compatibilità territoriale.

2.2. Valutazioni sulla compatibilità ambientale

Le maggiori criticità sono rappresentate dalla vicinanza dell'insediamento al Torrente Strona, che determina la presenza di vincoli di natura paesaggistica e idrogeologica. Tale ambito territoriale è altresì classificato dal Piano Territoriale Provinciale quale "corridoio ecologico fluviale principale".

Ne consegue che la presenza dell'attività di Tecnoacque può determinare compromissioni dell'equilibrio dell'ecosistema fluviale e danni ambientali connessi al contatto diretto delle acque superficiali con gli inquinanti presenti in sito in caso di esondazioni.

Tali considerazioni determinano la classificazione dell'attività come "Molto Critica" in relazione alla compatibilità ambientale.

2.3. Azioni di pianificazione territoriale

Le valutazioni sopra esposte relative alle criticità rilevate dalla presenza dello stabilimento Tecnoacque, determinano la individuazione di un'area di esclusione di raggio pari a 300 metri e di un'area di osservazione di raggio pari a 500 metri, misurate a partire dai confini dello stabilimento.

Le azioni di pianificazione da porre in atto con la presente variante sono individuate in tre tipologie:

- Vincoli urbanistici: che attengono specificatamente la destinazione d'uso delle porzioni di territorio comprese nell'area di esclusione. In particolare andranno evitate modifiche di destinazione d'uso che determinino un aumento del carico antropico, riduzioni del carico antropico nelle destinazioni d'uso in essere, esclusione delle categorie territoriali A e B di cui alla tabella contenuta nel D.M. 151/2001.
- Vincoli progettuali: che attengono la localizzazione di aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto, la predisposizione di barriere fisiche in prossimità dell'attività a rischio, la minimizzazione delle aperture esposte verso l'attività, l'adozione di adeguati sistemi di ventilazione, valutazioni sulla viabilità di esodo.
- Vincoli gestionali: che non attengono strettamente gli aspetti connessi alla pianificazione urbanistica ma sono piuttosto rivolti ai necessari adeguamenti del piano di Protezione Civile, che dovrà essere aggiornato tenendo conto della presenza dell'attività a rischio e dei potenziali danni che questa potrebbe determinare.

2.4 Strumentazione urbanistica vigente

L'area di danno, come abbiamo visto, è limitata all'interno dell'ambito dell'insediamento collocato in un'area che il PRGC vigente destina ad Area per impianti tecnologici" disciplinata dall'art.58 delle N.T.A., che limitano la destinazione d'uso ai soli impianti e servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

L'area di esclusione, che si estende per un raggio di 300 metri dal confine dell'insediamento dell'attività in esame, interessa invece una molteplicità di tipologie di aree che vengono di seguito esaminate definendone: l'estensione, la destinazione d'uso, i parametri di utilizzo e le misure da adottare in sede di variante per limitare i possibili rischi derivanti dalla presenza dell'attività di Tecnoacque.

La porzione di territorio presa in esame si trova per la quasi totalità, con l'unica eccezione dell'area destinata a parco fluviale posta in prossimità del Torrente Strona, ad una quota altimetrica più elevata rispetto alla collocazione dell'attività a rischio e conseguentemente in condizioni di sicurezza rispetto al verificarsi di incidenti di

sversamento di liquidi che, come abbiamo visto, rappresentano il solo fattore rilevante di rischio dell'attività in esame.

L'area complessiva classificata quale "area di esclusione" è costituita da una porzione di anello circolare, di superficie complessiva pari a circa metri quadrati 130.000. Le destinazioni urbanistiche previste al suo interno sono le seguenti:

Aree residenziali sature – occupano una superficie territoriale di circa mq. 16.500 e sono occupate da insediamenti residenziali di diverse tipologie, per un numero complessivo di unità immobiliari pari a _____ e una capacità insediativa teorica pari a n._____ abitanti.

Tale tipologia di area è disciplinata dall'art. 47 delle N.T.A. che consente, oltre agli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia compresa, anche incrementi volumetrici nella misura del 30% del volume esistente con un massimo di 150 mc per ogni unità immobiliare. Per le abitazioni unifamiliari è ammesso un incremento fino al 100% del volume esistente con un massimo di 300 mc e con la possibilità di formazione di una nuova unità immobiliare. Detti ampliamenti non potranno comunque superare, sommati al volume esistente, l'indice fondiario di area fissato in 1,5 mc/mq.

In considerazione del limite massimo fissato nel rispetto dell'indice fondiario di area, e considerato che detto indice colloca l'area in esame nella categoria C di vulnerabilità secondo i criteri dell'allegato tecnico, parte 6, del D.M. 151/2001 "aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq", si ritiene di non introdurre alcuna ulteriore limitazione rispetto alle misure contenute nell'art. 47 NTA.

Andranno invece adottate misure di tutela di natura progettuale, finalizzate a minimizzare le condizioni di rischio dei fabbricati residenziali esistenti e dei previsti possibili ampliamenti. Dette misure, riportate in un apposito comma aggiunto all'art. 47, riguarderanno le tipologie costruttive e in particolar modo il posizionamento delle aperture nonché le eventuali problematiche connesse alla viabilità di accesso ai lotti..

Aree produttive industriali e artigianali – occupano nel complesso una superficie territoriale di circa mq. 35.000 e sono suddivide, dal punto di vista della loro qualificazione urbanistica, in:

aree industriali esistenti (D) art. 51 NTA per circa mq 13.000

aree industriali di nuovo impianto (ID) art. 50 NTA per circa mq 20.300

aree artigianali esistenti (DA) art.52 NTA per circa mq 1.700

Sono aree destinate o da destinare ad insediamenti produttivi del settore secondario e presentano rapporti di copertura che variano da un minimo del 50% ad un massimo del 65%.

Oltre alla destinazione d'uso propria dell'attività produttiva, risultano altresì ammesse attività residenziali pertinenziali all'insediamento nel numero di un'unità immobiliare di superficie massima pari a 150 mq per ciascuna unità produttiva.

L.'area in esame per la sua destinazione rientra nella categoria E di vulnerabilità secondo i criteri dell'allegato tecnico, parte 6, del D.M. 151/2001 "insediamenti industriali, artigianali, agricoli e zootecnici".

La bassa categoria di vulnerabilità non comporta l'adozione di misure di tutela straordinarie che implichino varianti di natura urbanistica.

Gli interventi ammessi sulle aree in questione sono disciplinati dagli articoli 50; 51 e 52 delle NTA nella loro versione vigente.

Nello Norme di Attuazione andrà prescritto:

- che le attività insediabili dovranno escludere tipologie produttive che rientrino tra quelle di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.
- che le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
- che la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- che le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché adottare le misure di cautela già previste per le medesime aree.

Aree per il commercio e il terziario – occupano nel complesso una superficie territoriale di circa mq. 15.700 e sono disciplinate dall'art. 55 delle NTA del PRGC.

Sono aree destinate o da destinare ad insediamenti commerciali e terziari con Indice Territoriale pari a 2 mc/mq e Rapporto di copertura pari al 50%.

Le destinazioni d'uso previste sono: commerciale, artigianato di servizio, direzionale, associativo-culturale, sportivo, e parcheggi.

L'area in esame per la sua destinazione potrebbe rientrare nella categoria B di vulnerabilità secondo i criteri dell'allegato tecnico, parte 6, del D.M. 151/2001 "centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi (oltre 500 persone presenti)".

Al fine di ricondurre gli indici di affollamento al di sotto delle 500 presenze e, per analogia con le limitazioni degli indici fondiari previsti per gli insediamenti residenziali, si ritiene necessario ricondurre gli indici di edificabilità al di sotto del limite di 1,5 mc/mq, ciò allo scopo di poter con certezza identificare le attività ammesse entro i limiti previsti per la categoria C di vulnerabilità.

Nello Norme di Attuazione andrà inoltre prescritto:

- che le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
- che la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame.

Aree pubbliche destinate a parcheggio – occupano nel complesso una superficie territoriale di circa mq. 2.700 e sono nella loro totalità collocate in fregio alla strada regionale 229.

Si tratta di strutture già esistenti che, proprio per la loro ubicazione con accesso di retto sulla strada regionale, non presentano problematiche dal punto di vista della loro evacuazione in caso di incidente.

Non viene per esse indicata alcuna limitazione di carattere urbanistico o progettuale.

Aree agricole – occupano nel complesso una superficie territoriale di circa mq. 9.000, si tratta esclusivamente di aree residuali poste in prossimità della sponda sinistra del Torrente Strona, inadatte a qualsiasi utilizzo ai fini della produttività agricola.

Sono disciplinate dall'art. 53 delle NTA dei PRGC.

Al fine di scongiurare qualsiasi eventualità di utilizzo, ne viene prescritta la totale in edificabilità, anche per la realizzazione di fabbricati accessori attualmente ammissibili a norma del punto 3) dell'art.53 NTA.

Aree parco fluviale – occupano nel complesso una superficie territoriale di circa mq. 12.300 e sono disciplinate dall'art. 57 delle NTA del PRGC.

La destinazione prevista esclude qualsiasi intervento di trasformazione del suolo a scopo edificatorio e pertanto non si ritiene necessaria alcuna altra misura cautelativa di natura urbanistica o progettuale.
Eventuali limitazioni dal punto di vista gestionale sono demandate alle previste integrazioni del Piano di Protezione Civile.

Le restanti superfici territoriali non comprese nelle destinazioni d'area sopra elencate sono occupate da strutture ed attrezzature per il traffico stradale e ferroviario per le quali non sono indicate limitazioni di natura urbanistica o progettuale.

3 – COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Trattandosi di variante obbligatoria redatta ai sensi del comma 6 dell'art.17 della legge regionale 56/77 e s.m.i., esclusivamente finalizzata all'adeguamento dello strumento urbanistico generale al documento R.I.R., questa risulta esclusa dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica secondo i disposti dell'allegato II alla D.G.R. 9 giugno 2008 n.12-8931.

4 – ELABORATI

La variante sarà costituita dai seguenti elaborati raggruppati in unico fascicolo contenente:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione – stralcio (Allegato A)
- Stralcio Planimetria di piano "uso dei suoli" con individuazione delle aree interessate dalla variante – scala 1:2.000 (Allegato B).

5 – ASPETTI PROCEDURALI

Dal punto di vista procedurale viene proposto l'esame della variante sulla base delle disposizioni introdotte con la legge regionale 26 gennaio 2007 n.1 integrativa della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56.
La fattispecie di "variante strutturale di esclusivo adeguamento RIR" trova rispondenza al comma 1 dell'art.31ter della L.R. 56/1977 come integrata dalla L.R. 1/2007, che le riconosce i requisiti di procedibilità attraverso l'applicazione delle procedure introdotte dalla stessa L.R. 1/2007.

Casale Corte Cerro, 14 febbraio 2011

IL TECNICO INCARICATO

Allegato A
Stralcio Norme Tecniche di Attuazione

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n.10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

(omissis)

Art.47 - Aree residenziali sature

1) Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione.
2) In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
   a) - residenza e le relative pertinenze funzionali.
   b) - servizi sociali e religiosi.
   c) - sedi associative, culturali, sportive e categoriali.
   d) - ristoranti, bar, locali di divertimento
   e) - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore ai mq 300 (è vietata l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale).
   f) - commercio al dettaglio;
   g) - teatri e cinematografici.
   h) - uffici pubblici e privati, studi professionali;
   i) - alberghi e pensioni, i quali resteranno vincolati all'attuale destinazione;
   l) - autorimesse di uso pubblico e privato;
   m) - modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi.
3) In questi aree, il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia singola o convenzionata o Legge 443, se indicato sulle tavole del P.R.G. con i seguenti tipi di intervento:
   a) - Manutenzioni ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti come definiti dagli articoli 27/30 delle presenti Norme.
   b) - Interventi di demolizione con ricostruzione senza aumento di volumetria. Il volume di cui è ammessa la ricostruzione è quello esistente dal quale sono esclusi porticati aperti fienili, tettoie e simili ma sono incluse le costruzioni chiuse su almeno tre lati.
   Gli altri indici e parametri (altezza, copertura, distanza) sono quelli definiti al successivo comma 4.
   c) - Interventi di ampliamento ammessi nei casi descritti ai commi seguenti qualora vi sia la possibilità di un aumento di volumetria. Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente.
   In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante salvo quanto prescritto dal Codice Civile e DM 1444 art. 9 (corte di cassazione – sentenza 01/07/2002 n° 9503), mentre in caso di ampliamento planimetrico si devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini come prescritte all'art.23.
4) Aumenti di volumetria delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni sono ammessi per, una sola volta, nei seguenti casi:

   - I) – Ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni esistenti fino ad un massimo del 30% del volume esistente con un massimo di 150 mc. per alloggio, nel rispetto degli indici e parametri dell'area di cui al successivo 5° punto, 25 mq sono comunque consentiti.

- II) – Ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni unifamiliari al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare per un massimo di volume aggiuntivo pari a quello preesistente, comunque non superiore a 300 mc, nel rispetto degli indici di area.
- III) – Ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti, purchè compatibili con le destinazioni previste dal piano non nocive e moleste in tali aree è consentito un massimo di superficie utile aggiuntiva pari al 20% di quella esistente.

5) Parametri edilizi:
   - Altezza massima mt 10,00 (3 p.f.t.)
   - Rapporto di copertura 30%
   - I.F. = 1,5 mc/mq
     Nelle frazioni di Montebuglio, Tanchello, Cafferonio, Crebbia, Ricciano l'altezza massima prescritta è di mt. 7,50 pari a (2 p.f.t.)
   - Distanze vedere art.23 e fare riferimento al testo del Nuovo Codice Civile.
6) E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, per gli edifici ex agricoli non più utilizzati, con il pagamento dei relativi oneri e contributi. Sono escluse dal cambiamento di destinazione le tettoie ed i volumi aperti, come definiti al comma 3 b) che sono recuperabili solo per usi accessori dalla residenza .
7) Nelle aree residenziali sature, adiacenti ai Nuclei di antica formazione, per gli ampliamenti, le ristrutturazione e le nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art. 46.
8) Gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
   - ❖ standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e <u>80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici</u> e di ristrutturazione urbanistica e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
   - ❖ 50% del totale posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3° della D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/1999, ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
   - ❖ gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
9) Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa formazione di S.U.E..
10) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimentrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.

    In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

- dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;
- gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;
- la linea di confine dei lotti di intervento posti a valle della strada regionale, esposta in direzione dell'attività a rischio, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitata da una muratura di altezza pari a metri 2,50.

(omissis)

Art. 50 – Aree industriali di nuovo impianto (ID)

1) Sono le aree per attività produttive di nuovo impianto o esistenti da completare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza nella viabilità e nelle infrastrutture.
2) In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
   a) - impianti industriali ed artigianali;
   b) - servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali;
   c) - depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all'ingrosso. Le attività espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale non devono essere superiori a 150 mq quale superficie massima prevista per gli esercizi di vicinato e devono essere ricavate comunque sempre nello stesso immobile dove avviene la produzione ;
   d) - attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
   e) - abitazioni per ciascun impianto, con una volumetria massima non superiore a mq. 150 ad uso del custode e dei titolari dell'azienda;
   I volumi degli uffici devono essere inseriti organicamente in quello del complesso industriale.
   I volumi delle abitazioni possono essere costruiti separatamente rispetto al volume industriale, ma inseriti organicamente nell'intera area, con vincolo di pertinenza.
   f) – Per le aree a ridosso delle zone residenziali nel caso di ampliamenti o di nuove costruzioni, si dovrà porre lungo il confine di proprietà, una siepe sempreverde altezza mt. 2,50, onde mitigare l'impatto determinato dall'attività produttiva sul contesto residenziale.
3) Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e per lo smaltimento dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
4) In queste zone il P.R.G. si attua con strumento urbanistico esecutivo (SUE) esteso a tutta l'area delimitato come indicato sulle tavole del P.R.G.C. Sono esclusi dai Piani Esecutivi le costruzioni esistenti e le aree non perimetrate sulle planimetrie del P.R.G.C. In caso di area non perimetrata si attua con concessione edilizia singola o convenzionata qualora il PRG preveda la presenza di aree di servizio pubblico sulla proprietà come prescritto all'art.16 oppure con Legge 443/01
5) Si applicano i seguenti indici e parametri:
   a) rapporto di copertura: 1/2 della superficie fondiaria;

b) sono ammessi (nei limiti suddetti) ampliamenti della superficie esistente, modifiche e sistemazioni interne anche con variazioni dell'attività produttiva in atto.
c) distanza dai confini mt.5.00;
d) distanza dai fabbricati pari a quella del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.00;
e) distanza dalle strade: vedere art. 23 e Nuovo Codice Civile;
f) altezza massima mt.10.00 per edifici a multipiano,libera per edifici ad un solo piano e volumi tecnici;
g) il Comune stabilirà le quote a carico di ciascuna azienda per la costruzione e la gestione delle fognature e degli altri impianti e servizi comuni.
h) la superficie da destinare a spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico (parcheggi e verde) è prevista nella misura del10% della superficie territoriale (art.21 punto 2 L.R 56/77) ;
i) gli standard descritti al punto h) dovranno essere ceduti o assoggettati ad uso pubblico dal richiedente la concessione edilizia a titolo gratuito al comune.

l) sono da ritenersi condizioni essenziali per gli insediamenti la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi produttivi nella quantità confacenti alle esigenze dell'insediamento.
m) per la parte residenziale i parcheggi privati saranno dimensionati a norma della legge 122/89 (1 mq. ogni 10 mc.);
n) condizione per l'attuazione dello strumento urbanistico è la compatibilità dei terreni rispetto alla situazione idrogeologica anche tramite la realizzazione di adeguati interventi in conformità al Piano di Riassetto Idrogeologico prescritto dalla Relazione Geologica, in particolare per le aree poste lungo il torrente Strona.

6) In assenza di strumento esecutivo negli ambiti in cui esso sia prescritto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.33 L.R. 56/77 ai punti a), b), e c) del 7° comma e precisamente:
a) - modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
b) - ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta, di edifici destinati ad attività produttive purché non nocive e moleste, e comunque non superiori a 1.000 mq. di solaio utile lordo e purché ammissibili secondo le Norme del P.R.G.;
c) - variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti, autorizzate dal Piano Regolatore Generale;
d) - modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico - sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie esistente; ammessi sia per il titolare che per il custode, 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

7) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al precedente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- le attività insediabili dovranno escludere tipologie produttive che rientrino tra quelle di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.
- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame.

- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.

Art. 51 – Impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

1) Gli impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione sono indicati sulle planimetrie del piano regolatore con specifica campitura.
2) Per questi impianti, nell'ambito delle aree indicate dal Piano Regolatore, sono consentite le destinazioni di cui all'art. 50 e i seguenti interventi:
   - Manutenzione ordinaria e straordinaria
   - Restauri e ristrutturazioni
   - Modifiche interne, anche per cambio di destinazione, nell'ambito di quelle indicate all'articolo precedente.
   - Ampliamenti della SC fino ad un limite massimo del 65% della superficie fondiaria purché sulle relative aree asservite venga verificato lo standard del 10% di aree per verde e parcheggi previsto dall'art.21 della L.R. 56/77 sull'intero lotto;

   Gli ampliamenti anche realizzati con costruzioni autonome, sono ammessi a condizione che siano destinati esclusivamente al tipo di produzione in atto e non per altre attività o destinazioni. L'altezza massima deve rimanere pari a quella esistente con un massimo di mt.10,00, salvo altezze maggiori per esigenze tecniche documentate.
3) Ogni intervento che comporta una concessione edilizia è ammesso alle seguenti condizioni:

   a) - Le industrie esistenti devono dimostrare di adeguare alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici o assoggettati ad uso pubblico (verde e parcheggi nella misura del 10% dell'intera area) e di urbanizzazioni primarie (strada asfaltata di conveniente sezione, acquedotto, fognatura illuminazione pubblica).

   b) - Gli impianti devono dimostrare di essere attrezzati contro la produzione di inquina mento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.

   c) - Le industrie esistenti lungo il torrente Strona devono dimostrare la compatibilità del loro insediamento rispetto alla situazione idrogeologica, anche mediante la realizzazione di adeguati interventi, in conformità al Piano di Riassetto Idrogeologico, prescritto dalla Relazione Geologica.
4) Nell'ampliamento dei complessi industriali di cui al comma 2 possono essere inseriti due alloggi ad uso del proprietario e del custode alle stesse condizioni di cui all'art. 50 precedente.
5) I cambiamenti di destinazione sono ammessi nell'ambito delle destinazioni di cui ai punti a),b),c),d) ed e) del 2° comma dell'art. 50 precedente.
6) L'adeguamento della dotazione di servizi pubblici deve avvenire mediante una convenzione che, su richiesta motivata dell'amministrazione, nell'interesse pubblico generale e fatte salve le aree individuate sulle tavole di Piano, può prevedere sia la cessione di aree destinate a servizi nell'ambito della zona, sia la monetizzazione dell'importo equivalente al costo dell'area stessa, nell'ambito del versamento degli oneri di urbanizzazione.

7) Le attività espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale, non devono superare i mq 150 ossia la misura massima possibile di un esercizio di vicinato.

8) Se gli standard, descritti nel punto 3 paragrafo a), sono indicati in cartografia del P.R.G.C. essi verranno ceduti dal richiedente la concessione edilizia a titolo gratuito al comune, se non sono indicati in cartografia del P.R.G.C. a discrezione dell'amministrazione potranno essere monetizzati.

9) Esiste la possibilità di adibire parzialmente uffici ad attività non legate all'impianto industriale esistente, destinati ad attività direzionali, studi professionali, *(...)*.

10) Per le attività industriali esistenti all'interno del perimetro dell'abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 5/12/1977, n° 56 e smi, è ammessa la rilocalizzazione parziale o totale.

11) Nei casi di cui al comma precedente deve essere stipulata una convenzione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e smi, gli interventi nell'area dismessa sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato.

12) Nella formazione dei piani esecutivi convenzionati nelle aree dismesse di cui al precedente comma del presente articolo le strutture che si realizzeranno dovranno avere le stesse caratteristiche tipologiche e formali del contesto in cui ricadono nel rispetto dei parametri di zona.

13) Per le aree a ridosso delle zone residenziali nel caso di ampliamenti o di nuove costruzioni, si dovrà porre lungo il confine di proprietà, una siepe sempreverde altezza mt. 2,50, onde mitigare l'impatto determinato dall'attività produttiva sul contesto residenziale.
IT = 1,5 mc/mq
Non meno del 20% del volume previsto deve essere destinato ad attrezzature e servizi pubblici e/o a edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata;nel restante volume sono ammesse le destinazioni residenziali con un massimo del 50% di destinazioni commerciali.
Devono essere previsti idonei spazi per parcheggi e verde pubblico nella misura minima di 25 mq ogni 90 mc di volume a destinazione residenziale, e di 1 mq ogni 2 mq. Di S.U. a destinazione non residenziale.

14) Per la destinazione commerciale, deve essere inoltre applicata una quota di parcheggi di uso pubblico nella misura minima stabilita applicando la maggiore delle seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- 50% del totale dei posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella (art. 64 delle presenti norme) di cui all'art. 25, 3° comma della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i., per la destinazione direzionale il 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 2° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

15) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimentrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- le attività insediabili dovranno escludere tipologie produttive che rientrino tra quelle di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.
- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.

Art. 52 – Aree artigianali - (SIGLA DA e DB)

1) Sono le aree per attività artigianali esistenti (sigla DA) o da completare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza nella viabilità e nelle infrastrutture (sigla DB).
2) In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
   a) - Attività artigianali non nocive e moleste
   b) - servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali;
   c) - depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all'ingrosso o al minuto della produzione artigianale delle ditte insediate, le aree espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale, non devono superare la superficie di mq 150 ossia la massima prevista per gli esercizi di vicinato;
   d) – un' abitazione per ciascun impianto, con volumetria massima non superiore a mc. 700 ad uso del custode e dei titolari di azienda i volumi dell'abitazione e degli uffici devono essere inseriti organicamente in quello del complesso.
3) Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e per lo smaltimento dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
4) In queste zone il P.R.G. si attua con concessione edilizia singola o convenzionata qualora il PRG preveda la destinazione a verde pubblico o a parcheggio di parte delle proprietà.
5) Si applicano i seguenti indici e parametri:
   a) - rapporto di copertura:1/2 della superficie fondiaria.
   Un ampliamento pari al 10% della superficie coperta esistente è ammessa una tantum per tutta la validità del PRGC purché venga verificato sull'intera area lo standard del 10% di aree per verde e parcheggi previsto dall'art.21 della L.R. 56/77.
   b) – la superficie dell'abitazione non deve essere superiore a quella del laboratorio.

c) – altezza massima pari all'esistente, con un massimo di mt. 10,00 , salvo altezza maggiori per esigenze tecniche documentate.
d) - distanze dai confini e dalle strade (vedere art.23), per la parte residenziale i parcheggi privati saranno dimensionati a norma della L.122/89 (1 mq. ogni 10 mc.).
e) - per gli impianti già realizzati sono ammessi (nei limiti suddetti) ampliamenti della superficie coperta esistente, modifiche e sistemazioni interne anche con variazioni dell'attività produttiva in atto come specificato al comma 2 dell'articolo precedente.
Comunque ogni intervento che comporti una concessione edilizia è ammesso solo qualora gli impianti esistenti adeguino alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici sull'area teoricamente asservita al nuovo intervento, di urbanizzazione primarie di attrezzature antinquinamento.
In particolare, il Comune stabilirà le quote a carico di ciascuna azienda per la costruzione e la gestione delle fognature e degli altri impianti e servizi comuni.
f) - sono da ritenersi condizioni essenziali per gli insediamenti la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi produttivi, nelle quantità confacenti alle esigenze dell'insediamento.

6) Per le attività industriali esistenti all'interno del perimetro dell'abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 5/12/1977, n° 56 e smi, è ammessa la rilocalizzazione parziale o totale.

7) Nei casi di cui al comma precedente deve essere stipulata una convenzione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e smi, gli interventi nell'area dismessa sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato

8) Nella formazione dei piani esecutivi convenzionati nelle aree dismesse di cui al 6°comma del presente articolo le strutture che si realizzeranno dovranno avere le stesse destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche e formali del contesto in cui ricadono nel rispetto dei parametri di zona.

9) Per le aree a ridosso delle zone residenziali nel caso di ampliamenti o di nuove costruzioni, si dovrà porre lungo il confine di proprietà, una siepe sempreverde altezza mt. 2,50, onde mitigare l'impatto determinato dall'attività produttiva sul contesto residenziale.
IT = 1,5 mc/mq
Non meno del 20% del volume previsto deve essere destinato ad attrezzature e servizi pubblici e/o a edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata;nel restante volume sono ammesse le destinazioni residenziali con un massimo del 50% di destinazioni commerciali.
Devono essere previsti idonei spazi per parcheggi e verde pubblico nella misura minima di 25 mq ogni 90 mc di volume a destinazione residenziale, e di 1 mq ogni 2 mq. Di S.U. a destinazione non residenziale.
Per la destinazione commerciale, deve essere inoltre applicata una quota di parcheggi di uso pubblico nella misura minima stabilita applicando la maggiore delle seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- 50% del totale dei posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella (art. 64 delle presenti norme) di cui all'art. 25, 3° comma della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i., per la destinazione direzionale il 100% della

superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 2° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

10) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimentrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- le attività insediabili dovranno escludere tipologie produttive che rientrino tra quelle di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.
- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
  la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.

Art. 53 – Aree agricole interne.

1) Sono costituite dalle aree agricole intercluse tra zone urbanizzate e/o urbanizzande, o poste nell'immediato contorno delle medesime.
2) Tali aree sono inedificabili; esse tuttavia sono utilizzabili ai fini del conteggio delle volumetrie edificabili per le abitazioni rurali.
3) In esse è inoltre consentita la costruzione di serre, recinzioni e di fabbricati accessori come indicato negli schemi grafici allegati.
4) Per gli edifici residenziali esistenti su dette aree sono ammessi gli interventi di MO,MS,RC,RE con possibilità di aumento di volume pari al 20% dell'esistente con un massimo di 100 mc da concedersi una sola volta, nel rispetto delle caratteristiche tecnologiche tradizionali.
5) Per i rustici esistenti è ammesso il recupero con le modalità di cui alla Legge Regionale n° 9 del 29 Aprile 2003 sul recupero dei rustici ai fini abitativi.
6) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimentrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, è vietata la realizzazione dei fabbricati accessori di cui al precedente comma 3).

(omissis)

Art. 55 - Aree per insediamenti commerciali e terziari (T) e turistici (TU)

1) Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla T sono ammesse le seguenti destinazioni:

a) sedi associative culturali, sportive, categoriali ecc.
b) artigianato di servizio in genere con esclusione delle lavorazioni nocive rumorose o inquinanti.

c) Bar, ristorante, commercio al dettaglio o all'ingrosso, magazzini, locali di esposizione centri commerciali secondo i limiti indicati nell'art. 73 delle presenti norme.

d) uffici pubblici e privati, studi professionali banche laboratori di ricerca e centri di ricerca e servizi.

e) autorimesse di uso pubblico e privato.

2) Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla TU sono ammesse le seguenti destinazioni:
   a) ristoranti, bar, locali di divertimento, teatri e cinematografi;
   b) alberghi, pensioni, o altre attività ricettive, collegi e istituti religiosi;
3) Le nuove costruzioni sono ammesse con concessione singola con il rispetto dei seguenti indici e parametri:
   Densità *territoriale* massima 2 mc./mq.
   Altezza Massima: 10 mt. (3 p.f.t.)
   Rapporto di copertura: 50 %
   Parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc.
   Distanze: vedere art. 23 delle presenti Norme
4) Sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo gli interventi che comportino l'edificazione di nuove unità produttive ricadenti nelle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di piano, tali interventi con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) Legge Regionale 56/1977 art. 43 e 44 possono essere anche realizzati mediante stralci funzionali individuati con le procedure di cui all'8° comma dell'art.17 del 56/77 e s.m.i. ed afferenti, per quanto riguarda l'intervento iniziale, almeno il 50% dell'area assoggettata al S.U.E..
5) In sede di concessione devono essere verificati per ogni tipo di insediamento le seguenti dotazioni di servizi: L'area da destinare a parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico deve essere pari a quanto stabilito dall'art.21 della L.R. 56/77.
   Di tali aree il 50% minimo deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico.
   Per la parte commerciale la superficie minima da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, da adibire ad attrezzature a livello pubblico è stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

   - 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture abitative, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

   - 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso) determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella (art. 65 presente norma) di cui all'art. 25 comma 3° della D.C.R. n. 563/13414 del 29/10/1999, ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

   Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° , comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.,mentre come visto,per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq si deve fare riferimento alla tabella sopracitata prevista dall'art. 25 della DCR n. 563/414 in attuazione del decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e di seguito inserita nell'art 65 delle presenti norme.

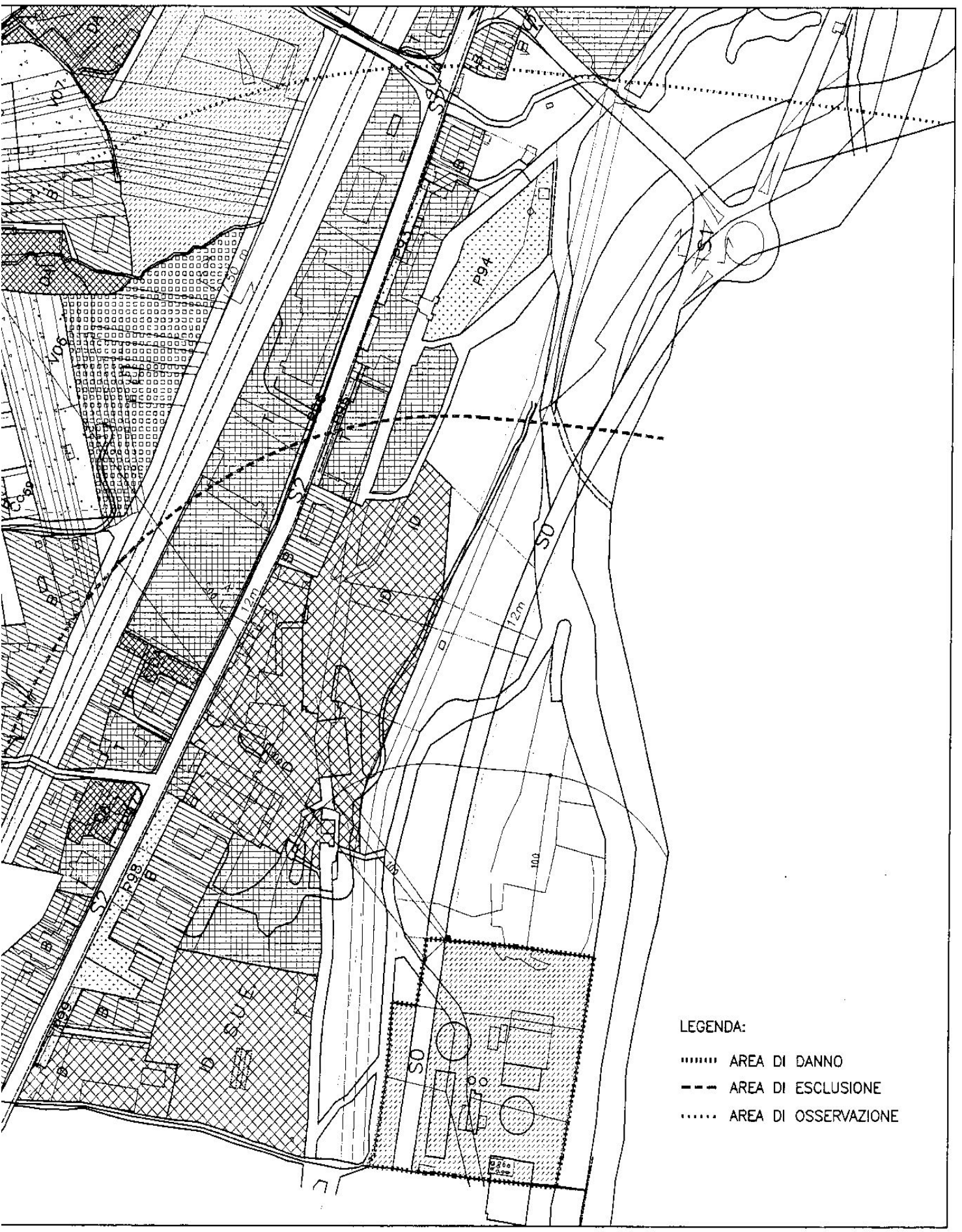
Per la parte direzionale e turistica- ricettiva la superficie minima da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, da adibire ad attrezzature a livello pubblico è pari al 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 1° comma , punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e nella misura del 50% della superficie utile lorda per le altre destinazioni d'uso ammesse.

6) Non sono ammesse le tipologie industriali .Pertanto sono ammessi esclusivamente edifici con caratteristiche prevalenti ad uffici o negozi.
7) Gli aumenti di volumetria sono consentiti solo per le destinazioni di cui al primo comma fino al raggiungimento dei parametri di cui al comma 2 con concessione convenzionata.
8) Negli edifici a destinazione residenziale, esistenti nelle aree "T" alla data di adozione del PRG sono ammessi interventi di manutenzione, restauro risanamento e ristrutturazione edilizia con conservazione della destinazione residenziale e mutazione in quella terziaria. E' altresì ammesso per una sola volta l'ampliamento del 25% del volume residenziale esistente con un massimo di 150 mc.
9) Alberghi, ristoranti, attrezzature sportive e ricreative coperte
   In quest'area sono ammessi interventi di manutenzione restauro, ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti come descritti agli art. dal 27 al 31 con un aumento massimo del 25% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.
10) Ulteriori aumenti di volumetria o nuove costruzioni sono ammessi alle seguenti condizioni:
    a) - Concessione Convenzionata estesa all'intera area di proprietà che preveda la cessione ad uso pubblico delle aree per servizi con gli standard di cui all'art. 21 della Legge Regionale n.° 56/77.
    b) - Rapporto di copertura:55% dell'intera area di proprietà.
    c) - Indice di edificazione fondiaria:2.5 mc./mq.
    d) - Altezza massima: 10.50 dal piano della SR.229
    e) – Parcheggi e verde come art. 21 L.R. 56/77.
11) In caso di difformità rispetto ai contenuti della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, recepiti con D.C. n. 2 del 16.1.2008, prevalgono questi ultimi.
12) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio Industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- Nuovo Indice di Densità Territoriale determinato di cui al precedente comma 5) è limitato a 1,5 mc/mq;
- le aree a parcheggi pubblici o subdistretti non degli standards urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- per gli edifici residenziali esistenti di cui al precedente comma 8 troveranno applicazione tutte le limitazioni e le prescrizioni previste per le destinazioni residenziali di cui all'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.

Allegato B
Stralcio Planimetria di Piano
Usi del Suolo - Scala 1: 2.000

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n.10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com


LEGENDA:
AREA DI DANNO
AREA DI ESCLUSIONE
AREA DI OSSERVAZIONE