

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI MONTECRESTESE

VARIANTE PARZIALE AL PRGC VP.9

(art. 17, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
ALLE NORME DI ATTUAZIONE

B-VP.9

Maggio 2025

I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni

Corso Dissegna n°2, 28845 DOMODOSSOLA (VB)

Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

II Responsabile del procedimento

II Segretario comunale

II Sindaco

Estratto Norme di attuazione

(Artt. modificati:, 3.2.2 – 3.5.6 - 4.1.9.bis- Tabelle Allegati Titolo 7)

Le modifiche apportate con la variante parziale “VP9” sono evidenziate dall'uso del **presente carattere corsivo, grassetto in colore verde** (stralci ~~carattere barrato~~)

Nota:

Le modifiche introdotte con la Variante VP5 (D.C.C. n. 30 del 21.10.2013) sono evidenziate dall'uso del carattere in ***corsivo colore rosso***.

Le modifiche introdotte con la Variante VP6 (D.C.C. n. 19 del 27.07.2017) sono evidenziate dall'uso del carattere in **colore verde sottolineato**.

Le modifiche introdotte con la D.C.C. n. 39 del 19.12.2018 – art. 17bis L.R. 56/77 s.m.i.) sono evidenziate dall'uso del carattere in **corsivo colore azzurro sottolineato**.

Le modifiche introdotte con la Variante n. 7 (D.C.C. n. 35 del 28.11.2020 – art. 17bis L.R. 56/77 s.m.i.) sono evidenziate dall'uso del carattere in ***corsivo colore rosso sottolineato***

Le modifiche introdotte con la Variante n. 9 (D.C.C. n. 35 del 28.11.2020 – art. 17bis L.R. 56/77 s.m.i.) sono evidenziate dall'uso del carattere in ***corsivo, grassetto in colore verde***

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi

Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla realizzazione funzionale.

2) Destinazione d'uso proprie, consentite e in contrasto:

- Destinazioni proprie: le residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio laboratori di casa ecc..), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- Destinazioni consentite: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- Manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- Restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:

Restauro conservativo (RC1)

Risanamento conservativo (RC2)

- Ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1 e REr2;
- Demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- Demolizione con ricostruzione (DR) connaturata alla ristrutturazione edilizia art. 2.1.7.;
- Sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.
- Ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (As) art. 2.1.9. punto d);
- Ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.9. punto c);

Nell'ambito degli interventi é da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1., precedente con l'osservanza del 3° comma. E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) Modalità di intervento:

denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo;

- Strumenti urbanistici esecutivi.

5) Parametri:

La densità fondiaria é pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

20% della superficie lorda utile esistente (Sal) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); inoltre , oltre a quanto previsto dalla ~~L.R. 06.08.98 n.21~~ **legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018 e s.m.i.** , é sempre ammessa la modifica ai fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità, **ai sensi della L.R. 16/2018**, con un innalzamento massimo di ml. 1,00 o che siano dotati di preesistenze funzionali quali abbaini, finestre etc... tali da configurare una consistenza originaria del sottotetto . l'incremento volumetrico massimo ammissibile sarà di 150 mc.da calcolarsi computando esclusivamente la volumetria aggiunta con la traslazione delle falde di copertura ed escludendo la volumetria del sottotetto esistente; ciò anche in deroga ai parametri di cui al presente punto 5; in casi particolari, previo parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile l'innalzamento anche con realizzazione di copertura avente pendenze, forme ed orientamento diversi dagli originari se ciò risultasse utile ad un miglior prodotto architettonico anche in relazione al contesto: in questo caso l'innalzamento massimo di ml. 1,00 verrà calcolato dividendo l'intera volumetria del sottotetto per la superficie lorda utile (Sal) dello stesso prima e dopo l'intervento proposto, fermo restando che la volumetria aggiuntiva non potrà essere superiore a 150 mc.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sa non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- IF: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5
- RC: rapporto di copertura massimo = 50%
- H: altezza massima = 10,50 ml. (o pari all'esistente)
- df: visuale libera minima = 10,00 ml.
- Arretramenti vedere tabella A, art.. 3.1.3.
- Standards urbanistici se topograficamente indicati;
- In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

- Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento del tipo RE1-RE2-AS con incremento del 20% della superficie lorda utile fino ad un massimo di 150 mc.(25mq. di sup. netta utile sono comunque ammessi) in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con forma diversa (confacente all'edificio residenziale) si applicherà il minore tra l'If esistente e l'If massimo di 1,5 mc/mq; per il resto valgono i parametri di cui al punto precedente;
- è ammessa, nel caso di posti macchina ricavati in fabbricati non conformi all'art. 2.1.9. citato, la demolizione del fabbricato con ricostruzione del medesimo secondo i caratteri dell'articolo stesso, anche in posizione diversa, purché conforme alle norme di cui appresso;
- Fatte salve le prerogative del Sindaco di cui all'art. 2.1.9. citato, il posizionamento dei fabbricati in oggetto sul lotto deve osservare le norme del Codice Civile;
- Negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà inoltre essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi edificatori in aree confinanti con aree di PRGC classificate "NA - Nuclei antichi" **oppure NR Nuclei rurali, o comunque ricadenti in aree di tipo B in cui risultano quantitativamente prevalenti i fabbricati di tipo rurale tradizionale.** è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a :

- Taglio e materiale relativi alle aperture esterne (serramenti in legno, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- Materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, tegole canadesi, in eternit svizzero, tutti di colore grigio);
- Intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

Per gli interventi ricadenti nelle stesse aree, ed in particolare per quelle sottoposte a vincolo paesaggistico, dovranno anche essere rispettati gli indirizzi operativi previsti per gli interventi ricadenti nell'ambito dei Nuclei antichi. I limiti di altezza per eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni dovranno risultare coerenti con quelli medi dei fabbricati tradizionali circostanti.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico individuati in planimetria si fa riferimento all'art. 3.2.1 lettera B

Si richiamano i disposti dell'art. 5.3.1.

(....)

Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati.

E' prevista la seguente casistica:

- Edifici produttivi utilizzati e non utilizzati:
la destinazione d'uso é confermata purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria art. 2.1.2.
 - manutenzione straordinaria art. 2.1.3.
 - restauro e risanamento conservativo art. 2.1.4.
 - ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.
 - demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.
- Edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati:
 - valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.2.2. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.
- Edifici rurali sparsi:
é confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo;
possono comunque essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea e/o agrituristica con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art.2.3.1., in questo caso sono ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria (MO) art.2.1.2.;
 - restauro e risanamento conservativo (RC1 - RC2) art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5 nel rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale; in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista o, se già intonacata, con intonaco di cemento rustico frattazzato (esclusi quindi tinteggiatura o rivestimenti); la copertura dovrà essere in lastre di beola tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in lastre di beola o sarizzo segata di spess. non inferiore a 3 cm. , con parti viste a spacco), con pendenze uguali alle preesistenti; i serramenti dovranno essere in legno al naturale secondo le forme e i tipi dell'architettura spontanea locale;
Le chiusure esterne dovranno essere esclusivamente con ante costituite da tavoloni di legno al naturale liscio senza intagli e decorazioni (vietata la posa di persiane e tapparelle); le eventuali nuove aperture (finestre) dovranno avere taglio verticale; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; le gronde non potranno avere una sporgenza superiore a 40 cm.
E' altresì ammessa la ricostruzione di tutti quegli edifici rurali che risultano accatastati quali edifici crollati o in rovina purché sia ancora esistente parte dei muri perimetrali e la superficie utile preesistente dovrà essere rispondente ai requisiti di cui all'art.3 del D.M. 5/7/1975 , di quelli individuati con le deliberazioni C.C. n.4 del 26.02.1990 e n. 86 del 22.11.1995 e già autorizzato allo svincolo usi civici provvedimento G.R. n. 92-33538 del 07-04-1994, e di quegli edifici individuati nella planimetria allegata alle presenti norme sotto la lettera

B1-B2-~~B3-B4~~ . Tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetrica risultante dal catasto nonché le caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale.

In particolare la struttura portante dovrà essere in pietra a vista non intonacata (ammessi eventuali rivestimenti in legno solo per il piano sottotetto); la copertura (con pendenze comprese tra 70% e 100%) dovrà essere in lastre di beola tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in lastre di beola o serizzo segata di spess. non inferiore a 3 cm. , con parti viste a spacco); i serramenti in legno con antoni lisci senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); le gronde non potranno sporgere più di 40 cm., con un'altezza massima da terra di ml. 3,80; le finestre dovranno avere taglio verticale; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; eventuali balconi o ballatoi in tavole di legno o lastre di sasso con mensole di sostegno in legno o sasso, parapetti in legno, secondo i disegni dell'architettura spontanea dei luoghi.

Per tutti gli interventi ammissibili ai sensi della legge regionale **9/2003 n. 16 del 04 ottobre 2018 e s.m.i.** ed in deroga alle disposizioni del presente articolo, nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali e dei parametri sopra fissati , è ammesso l'incremento del 20% del volume esistente o di 15 mq. di superficie utile lorda (Sul) per ogni unità immobiliare trasformata. La trasformazione degli edifici da rurali a residenziali, nelle aree agricole e/o boscate , comporta la piena conoscenza che l'uso residenziale è concesso in deroga e pertanto l'abitazione realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti in zona impropria.

E' vietata l'apertura di nuovi accessi carrai e/o modificazioni dello stato dei luoghi, ad eccezione delle piste agro-silvo-pastorali che sono da ritenersi ammesse in tutte le aree a destinazione agricola anche se non cartograficamente individuate nelle tavole di P.R.G.C.

Si richiamano i disposti dell'art. 5.3.1.

Per gli interventi riguardanti fabbricati e/o manufatti di tipo rurale tradizionale, ed in particolare per quelli sottoposti a vincolo paesaggistico, dovranno essere rispettati anche gli indirizzi operativi previsti per gli interventi ricadenti nell'ambito dei Nuclei antichi.

(...)

Art. 4.1.9.bis – Misure generali di compensazione e mitigazione

Per tutti gli interventi previsti e/o ammessi dal presente P.R.G.C. che prevedono trasformazione del bosco, si richiamano le disposizioni normative vigenti in materia di compensazione ambientale e, in particolare, la Legge regionale n. 4 del 10 febbraio 2009 che reca: "Gestione e promozione economica delle foreste".

Per tutti gli interventi di nuova edificazione e per tutte le opere pubbliche previsti **dalle Varianti Parziali VP5, VP8, VP9** ai fini della mitigazione dei potenziali impatti su componenti vegetazionali, fauna ed ecosistemi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a. in caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, dovrà essere utilizzato terreno che non contenga elementi riproduttivi di specie alloctone esotiche (robinia, ailanto, quercia rossa, ciliegio tardivo, ambrosia, Fallopia japonica, Reynoutria japonica, Buddlejia daidii) che possano mettere a rischio le specie autoctone;
- b. per eventuali ripristini, è d'obbligo il ricorso ad essenze arbustive ed arboree di provenienza locale, che si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna, offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali;
- c. fatte salve le altre norme di settore, gli abbattimenti e la rimozione di vegetazione potrà avvenire solo dopo aver verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva dell'avifauna;
- d. si raccomanda particolare cura nella conduzione dei cantieri in ordine alla rumorosità e al disperdimento delle polveri.

Prima dell'inizio dei lavori il soggetto titolare del titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà presentare al Comune dichiarazione che attesti l'avvenuta verifica di cui alla lett. c) nonché l'impegno all'osservanza delle indicazioni di cui alle lett. a) e b) del precedente comma resa in forma di "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n° 445.

Inoltre, per tutti gli interventi di nuova edificazione previsti dalle Varianti Parziali VP8 e VP9 dovranno essere osservate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- ***rapporto di permeabilità del suolo = non inferiore al 40% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle acque meteoriche.***
- ***la progettazione di tutti i nuovi fabbricati dovrà prevedere tipologie e materiali coerenti con lo stato dei luoghi (in particolare rivestimenti e coperture) nonché evitare l'uso di tonalità cromatiche troppo accese che non si armonizzino con il contesto circostante;***
- ***l'edificazione nelle aree prossime al confine dei lotti con superfici naturaliformi dovrà essere limitata e, comunque, dovranno essere create aree a verde, preferibilmente con messa a dimora di piante autoctone, con funzioni di biofiltro in presenza di accostamenti critici; il progetto dovrà analizzare l'eventuale presenza di accostamenti critici e descrivere le misure adottate per la mitigazione di tale impatto; anche in assenza di accostamenti dei nuovi manufatti edilizi con aree naturaliformi, il progetto***

dovrà comunque valutare l'opportunità della messa a dimora di piante autoctone che svolgano la funzione di mitigazione e quinta vegetazionale dei nuovi manufatti stessi.

Per gli interventi ammessi nell'area C69 è fatto inoltre obbligo di osservare le seguenti disposizioni:

- *dovranno essere preservate dall'edificazione le aree più esterne del lotto e prossime alle aree di maggior naturalità (fascia a nord ovest) e dovrà essere preservata la porzione di bosco esistente ed insistente sul lotto; tali aree dovranno essere mantenute in condizioni di naturalità ed eventualmente piantumate con essenze arboree / arbustive autoctone;*
- *dovrà essere realizzata un'opera di compensazione consistente nella messa a dimora di essenze arboree autoctone nell'area destinata a parco giochi in loc. Altoggio, censita a catasto terreni al foglio n. 51 mapp. 155-241-1165; il soggetto attuatore potrà eseguire direttamente l'intervento seguendo le indicazioni operative fornite dal Comune oppure monetizzare l'intervento compensativo che in tal caso sarà realizzato dal Comune; la proposta di compensazione dovrà in ogni caso essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale.*

Nella realizzazione del nuovo parcheggio pubblico P26 individuato sulla tav. P3-VP.9 con la variante parziale "VP.9", la progettazione dovrà garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche del contesto

(.....)

TITOLO VII - ALLEGATI

Nota: le modifiche apportate alle tabelle che seguono dalla precedente variante parziale VP8 sono evidenziate dall'uso del **presente carattere blu corsivo**

le modifiche apportate alle tabelle che seguono dalla presente variante parziale VP9 sono evidenziate dall'uso del **presente carattere verde corsivo**

ZONE DI COMPLETAMENTO – C –

Le zone di completamento sono riassunte dalla seguente tabella " A1"

Località	Area Normativa	Densità edificatoria fondiaria	Superficie fondiaria	Volume massimo edificabile
PONNETTO	C01	<i>stralciata</i>		
PONNETTO	C02	1,00	680	680
PONNETTO °	C03	0,90	1400	1260
PONNETTO	C04	1,00	775	775
CROPPO	C05	1,00	730	730
CROPPO °	C07	<i>Attuata (aggiornamento VP8 – tessuto saturo B)</i>		
ROLEDO	C08	<i>stralciata</i>		
VIGNA	C09	<i>stralciata</i>		
PONNETTO	C10	<i>stralciata</i>		
PONNETTO	C11	<i>stralciata</i>		
CROPPO	C13	1,00	1080	1080
CROPPO	C14	1,00	995	995
CROPPO °	C15	1,00	930	930
VIGNA	C16	1,00	710	710
PORTANO	C17	1,00	1115	1115
PORTANO	C18	1,00	1190	1190
PORTANO	C19	0,75	1455	1091
PONNETTO	C20	0,50	1460	1168
BORELLA	C21	0,60	1945	1167
PONNETTO	C23	1,00	1200	1200
ALTOGGIO °	C24	<i>stralciata</i>		
ROLEDO	C25	<i>Attuata (aggiornamento VP.9 – tessuto saturo B)</i>		
NAVA	C27	0,60	2222	1333
ROLEDO	C28	<i>stralciata</i>		
LOMESE	C29	0,85	1660	1410
VIGNAMAGGIORE	C30	0,75	1420	1065
VIGNAMAGGIORE	C31	1,00	1055	1055
PONNETTO	C32	<i>stralciata VP8</i>		
VIGNAMAGGIORE	C36	<i>stralciata</i>		
CASAMOTELLO	C37	<i>stralciata VP.9</i>		
ROLEDO	C38	<i>stralciata</i>		
VIGNAMAGGIORE	C39	1,00	390	390

CROPPO	C40	1,00	840	840
CARDONE	C41	1,00	415	415
LA PIAZZA °	C42	<i>stralciata</i>		
ALTOGGIO	C45	<i>stralciata</i>		
ALTOGGIO	C46	1,00	560	560
ROLEDO	C48	1,00	460	460
ROLEDO	C49	0.80	1315	1.052
CROPPO	C50	<i>Attuata (aggiorn. VP.9 – tessuto saturo B – agricola Ei)</i>		
CROPPO	C51	<i>stralciata</i>		
ROLEDO	C52	1,00	1060	1060
PONTETTO	C53	0,80	925	740
PONTETTO	C54	0,80	1250	1000
PONTETTO	C55	1,10	740	814
ROLDO°	C56	1,10	740	814
ROLDO°	C57	0,80	1170	936
VIGNA	C58	1,10	570	627
BORELLA	C59	0,80	970	776
CARDONE	C60	0,62	1272	800
ROLEDO	C61	1,10	705	775
NAVA	C62	0,80	1200	960
ROLEDO	C63	0,60	1020	612
PONTETTO	C64	0,75	650	488
ROLDO	C65	0,62	967	(*) 600
ROLDO	C66	0,69	880	(*) 600
ROLDO (stralciata)	C67	0,42	1430	(**) 600
CHIESA	C68	0,54	1125	(*) 600
Roldo	C69	0,28	2270	(*) 630
TOTALI		Indice medio 0,85		39.754

° area convenzionata con cessione gratuita delle aree soggette ad uso pubblico

(*) **massima volumetria edificabile sul lotto**

(**) **area stralciata in sede di progetto definitivo della variante parziale VP.8**

ZONE DI COMPLETAMENTO e AMPLIAMENTO – Ca-

Le zone di completamento sono riassunte dalla seguente tabella "A2"

Località	Area Normativa	Densità edificatoria fondiaria	Sup. Fond.	Volume massimo edificabile	Volume già edificato	Volume residuo edificabile
LOMESE	CA 01	1,50	650	975	*	975
PONTETTO	CA 02	0,70	650	455	*	455
PONTETTO	CA 03	1,00	1190	1190	600	590
PONTETTO	CA 04	2,00	180	360	*	360
CROPPO	CA 05	1,00	995	995	330	665
CROPPO	CA 06	0.60	2071	1242	657	585
ALTOGGIO °	CA 07	0,50	1245	622	384	238
ALTOGGIO	CA 08	1,00	1365	1365	860	505
VIGNA	CA 09	1,43	1065	1522	1222*	300
ROLDO °	CA 10	Stralciata				-
ALTOGGIO	CA 11	1,00	715	715	460	255
BORELLA	CA 12	1,20	870	1044	600	444
BORELLA	CA 13	1,50	280	420	260	160
ROLEDO	CA 15	Stralciata				-
GIOSIO	CA 16	2,00	670	1340	918	422
ROLEDO	CA 19	2,00	945	1890	1110	780
CHIESA	CA 20	1,00	970	970	550	420
VIGNAMAG.	CA 21	0,80	1460	1168	700	468
ROLDO	CA 22	1,00	1280	1280	650	630
ROLDO	CA 23	2,00	440	880	485	395
BORELLA	CA 24	2,00	130	260	**	260
ALTOGGIO	CA 25	1,65	620	1023	840	152
PONTETTO	CA 26	1,50	1090	1.635	1.125	510
ROLDO	CA 27	1,30	910	1183	800	383
PONTETTO	CA 28	1,50	4340	6510	3.040	3470
PONTETTO	CA 29	2,00	290	580	*	580
PONTETTO	CA 30	2,20	1015	2233	1700	533
BORELLA	CA 31	+ 50%***	200	795	530	265
CHIESA	CA 32	1,52	335	510	310	200
PONTETTO	CA 33	+ 53%****	118	580	380	200
TOTALI						16.453

° area convenzionata con cessione gratuita delle aree soggette ad uso pubblico

* cambio destinazione d'uso

** ampliamento di edificio principale in area nuclei antichi

*** nell'area CA 31 non viene attribuito If ma un incremento volumetrico massimo pari al 50% del V esistente

**** nell'area CA 33 non viene attribuito If ma un incremento volumetrico massimo pari al 53% del V esistente

ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO - NI -

Le zone di completamento sono riassunte dalla seguente tabella "A3"

Località	Area normativa	Superficie Territoriale	Densità edificatoria fondiaria mc/mq.	Indice fondiario	Volume esistente	Volume massimo previsto
ROLEDO	N.I. 1	2210	0,60	0.80	800	1326
ROLEDO **	N.I. 2	9400	0,60	0,80		5640
ROLEDO	N.I. 3	2495	0,60	0,80		1497
CROPPO *	N.I. 4	8590	0,70	1,00	700	6012
ALTOGGIO *	N.I. 5	1865	0,80	1,00		1492
ALTOGGIO *	N.I. 6	stralciata VP8				
PONTETTO *	N.I. 7	3470	0,80	1,00		2776
Totali		28.030			1.500	18.743
	Densità media		0.61			

* P.E.C. obbligatorio

** Convenzione obbligatoria:
Le costruzioni dovranno avere il lato fronte strada parallelo alla stessa.
Dovrà essere riservato lo spazio a parcheggio ad uso pubblico esternamente alla recinzione in ragione di 3,50 mq. /90 mc.

L'intervento N.I.7 è subordinato al posizionamento di piante idonee a creare barriera con la prospiciente attività produttiva in essere.

~~Nell'area N.I.4 le parti di viabilità non strettamente necessarie all'urbanizzazione del P.E.C. medesimo potranno essere computate tra gli standards urbanistici.~~

L'area di Nuovo insediamento N.I.4 è già stata completamente urbanizzata e parzialmente edificata in esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato e della convenzione, approvati con delibera C.C. n. 48 del 09/11/2009. Successivamente alla scadenza di validità della convenzione del P.E.C. gli interventi sui lotti liberi non saranno più assoggettati a PEC obbligatorio ma a permesso di costruire nel rispetto dei parametri previsti dalle vigenti norme di P.R.G.C. e del volume massimo realizzabile di mc. 6.012,00 sull'intera area N.I.4 . Non dovranno essere previsti nuovi standards di uso pubblico in quanto gli stessi sono già stati realizzati sull'intera volumetria prevista .

ZONE PRODUTTIVE - De - Di - De(x)L – CDe - CD

Le zone produttive sono riassunte dalla seguente tabella:

Aree produttive artigianali e/o industriali esistenti e/o completamento

Località	Area norm.	Rapp. di cop. mq/ mq.	Superf. Territ.	Superf coperta esist.	Superficie coperta edificabile	Superficie coperta massima
PONNETTO	De1	0,50	7.620	1.107	2.703	3.810
PONNETTO	De2	0,50	3.345	790	882	1.672
PONNETTO	De3	0,50	4.760	920	1.460	2.380
OLTRE ISORNO	De4*	0,25	9.720	2.930		2.930
PONNETTO	De5	0,60	760	380	76	456
<u>TOTALI</u>			26.205	6.127	5.121	11.248

Aree produttive artigianali e/o industriali di nuovo impianto " Di"

Località	Area norm.	Superf. Territ.	Standard urbanist.	Viabilità	Superficie Fondiaria	Superficie coperta massima prevista	Superf. coperta mass. totale
PONNETTO	Di1	10.760	10% ST	10% ST	8.608	0,50	4.304
<u>TOTALI</u>		10.760			8.608	0.50	4.304

Aree per insediamenti commerciali esistenti e in progetto

Località	Area norm.	Sup. Territ.	Standard urbanist.	Sup. Fond.	Sup. cop. mass. prev.	Sup. cop. mass. esist.	Sup. cop. mass. totale	Sup. costruibile
PONNETTO	CD1	1.940	10% ST	1.746	0.50	-	873	873
PONNETTO	CD 2	7.972	10% ST	7.175	0,50	-	3.588	3.588
PONNETTO	CD 3	5.775	10% ST	5.197	0.50	-	2.598	2.599
PONNETTO	CD 4	<i>stralciata VP8</i>						
<u>PONNETTO</u>	<u>CD5</u>	3.253	10% ST	2.928	0.50	-	1.464	1.464
<u>TOTALE</u>		18.940		17.046		=		8.524

Aree per insediamenti commerciali esistenti

Località	Area norm.	Superf. Territ.	Standard urbanist.	Sup. Fond.	Sup. cop. mass. prev.	Sup. cop. esist.	Sup. cop. mass.	Sup. costr.
PONNETTO	CDe1	800	10% ST	720	0.50	220	360	140
PONNETTO	CDe2	7.000	10% ST	6.300	0,40	2.520	3.150	630
PONNETTO	CDe3	1.360	10% ST	1.224	0,50	265	612	347
PONNETTO	CDe4	2.535	10% ST	2.281	0,50	590	1140	550
PONNETTO	CDe5	895	10% ST	805	0,50	90	402	312
TOTALI		7.859		7.073		3.685	5.664	1.979

Aree per la lavorazione del sasso esistenti e in progetto

Località	Area norm.	Rapporto di copertura mq/ mq.	Superficie Territoriale	Superficie cop. mass. esistente	Superfici e cop. mass. prevista
ISORNO	De1L*		14.370	600	600*
ISORNO	De2L*		9.720	1.130	1130*
ISORNO	De3L*		5.160	2.555	2.555*
TOTALI			29.250	4.285	4.285

* Vedere relazione geologica

Aree di interesse comune

Località	Area norm.	Superficie	Superficie Coperta	Superficie copribile	Totale superficie coperta/copribile	Note
Esistenti						
Pontetto	Sb1	1.170	120	-----	120	Oratorio
Viganale	Sb2	5.060	400	600	1.000	Centro Protezione Civile
Roldo	Sb3	660	---	150	150	
Chiesa	Sb4	6.260	---	----	----	
Chiesa	Sb5	2.459	990	410	1.400	Casa Parrocchiale e centro culturale
Chiesa	Sb6	725	270	80	350	Municipop
Chiesa	Sb7	725	1.020	-----	1020	Chiesa Parrocchiale
Roledo	Sb8	190	110	-----	110	Chiesa

		18.214	2.910	1.240	4.150	

Aree a parco-gioco-sport

Località	Area norm.	Superficie	Superficie Coperta	Superficie copribile	Totale superficie coperta/copribile	Note
Esistenti						
Pontetto	Sc1	22.360	190	1.000	810	Campo Sportivo
Pontetto	Sc2	5.450	135	200	335	Area verde attrezzata
Chiesa	Sc3	1.730	-----	100	100	Campo Sortivo
Alloggio	Sc4	690	-----	50	50	Area verde attrezzata
Progetto						
Pontetto	Sc1	19.960	70	----	70	
Pontetto	Sc2	12.780	----	----	----	
Viganale	Sc3	24.000	----	----	---	
Spesc	Sc4	5.460	----	----	----	
Chiesa	Sc5	42.725	210	200	410	Area verde attrezzata
Chiesa	Sc6	3.630	-----	----	-----	

Totale		138.785	605	1550	2.155	