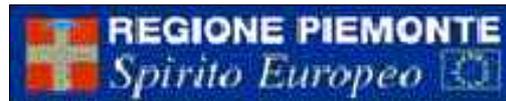




COMUNE DI BEE



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI BEE

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n.1/2015 - ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO PRELIMINARE

Elaborato:

ESTRATTO N.T.A. art. 3.2 - 3.5 - 3.8ter

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

Progettazione:

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

Visti:

Elaborato:

**B**

Data: MARZO 2016

Agg.:

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

## **Sommario**

<b>NOTE .....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE PRIMA – AREE PER GLI USI PUBBLICI.....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 3.2. – Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE SECONDA – AREE PER GLI USI RESIDENZIALI .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 3.5. – Nucleo di antica formazione individuato ai sensi dell’art.24 della L.R. n. 56/77 .....</b>	<b>4</b>
<b>3.8 ter – Ambito di interesse culturale e sociale e religioso con attività compatibili per disabili quali laboratori artigianali e/o trasformazione prodotti agricoli o con attività plurime di ordine sociale, religioso o culturale di carattere privato - SUE FONDAZIONE LAMA GANGCHEN.....</b>	<b>7</b>

## **NOTE**

Si riporta ora lo stralcio delle norme riguardanti le aree oggetto di variante. Per le modifiche apportate dalla presente variante, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste ..... per il testo inserito

~~secondo le procedure previste .....~~ per il testo stralciato

(...)

## **PARTE PRIMA – AREE PER GLI USI PUBBLICI**

### **Art. 3.2. – Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

#### **3.2.1. – Negli insediamenti residenziali**

Aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia.

Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà di norma essere superiore al 50% della superficie di competenza; in tali aree possono essere realizzati, dietro approvazione del consiglio comunale, da enti ed associazioni di interesse pubblico e da privati anche attrezzature per il tempo libero e per lo spettacolo e manifestazioni, e comunque di interesse collettivo, tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli la modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività.

Aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; è ammesso l'intervento di enti ed associazioni d'uso collettivo come al caso precedente.

Aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive; in tale secondo caso viene stipulata apposita convenzione che contempli la modalità di utilizzazione degli immobili realizzati e la cessione dei medesimi allo scadere della concessione. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico mediante

concessione convenzionata che garantisca l'uso pubblico della superficie soprastante e le relative modalità attuative.

Per l'area a parcheggio 40 durante l'esecuzione bisognerà ripristinare il muro a secco in pietrame che costituisce elemento caratterizzante della strada.

### **3.2.2. – Negli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali**

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie lorda dell'area a disposizione di ciascuna unità locale di nuovo impianto; la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune in sede di emanazione della C.E.

Per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento la dotazione di aree non deve essere di norma inferiore al 10 % della superficie complessiva dell'area relativa all'unità locale.

Le aree occorrenti possono anche essere reperite nelle vicinanze del lotto di competenza oppure anche nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento nei nuovi edifici previsti in interventi di nuovo impianto di cui alla lettera g) del 3° comma dell'art.13 della L.R. 56/77.

Per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento e nel caso di interventi all'interno dei centri storici, o in aree di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui alle lettere e) e f) del 3° comma dell'art.13 della L.R. 56/77, la dotazione di aree non deve essere di norma inferiore all' 80% della superficie lorda di pavimento complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività.

Le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza, comunque di norma non oltre una distanza di mt.100.

La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune; di tali aree almeno la metà deve comunque essere destinata a parcheggio di uso pubblico. Nei casi di interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica o di completamento la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita come superficie utile in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo.

Al fine del calcolo degli standards sono computabili anche le aree private per le quali è prevista l'assoggettamento ad uso pubblico.

## PARTE SECONDA – AREE PER GLI USI RESIDENZIALI

### Art. 3.5. – Nucleo di antica formazione individuato ai sensi dell'art.24 della L.R. n. 56/77

#### 3.5.1. – Destinazioni

Proprie: Residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi ed attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico, commercio al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature turistiche e ricettive.

Ammesse: Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale, botteghe artigiane, allevamenti di animali da cortile per i consumi familiari.

In contrasto: attività artigianali che occupino spazi interni con materiali o lavorazioni con specifico riguardo ad attività legate alla riproduzione e manutenzione di autoveicoli di qualsiasi genere; attività produttive industriali, commercio all'ingrosso.

#### 3.5.2. – Interventi

Gli interventi previsti nel nucleo di antica formazione sono i seguenti:

MO – Manutenzione Ordinaria

MS – Manutenzione straordinaria

RA – Restauro conservativo

RC – Risanamento conservativo

(RE) – Ristrutturazione edilizia distinta in:

RE1– Ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico sostanziale

RE2 – ristrutturazione edilizia con incremento del volume

A&S – Ampliamento o/e sopraelevazione

(D) Demolizione

(MD) Modifica di destinazione d'uso di edifici o sue parti

PdR – piano di recupero

Gli interventi sui singoli edifici sono quelli previsti nelle apposite cartografie di Piano.

Le modifiche di destinazione d'uso con riferimento alle destinazioni proprie ed ammesse sono estese a tutti gli immobili appartenenti al Nucleo di antica Formazione.

Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia senza incremento volumetrico (RE1) possono essere consentiti ampliamenti volumetrici “una tantum” nella misura massima del 10 % del volume esistente per giustificate esigenze strutturali o quando sia dimostrata la possibilità di realizzare servizi indispensabili.

L'ampliamento è comunque subordinato ad una corretta soluzione architettonica ed ambientale e non può comunque superare il volume di 30 mc.

Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia con incremento volumetrico (RE2) il limite massimo dell'ampliamento è fissato nel 20 % del volume esistente, da intendersi “una tantum” . E' comunque sempre consentito, nel rispetto degli altri vincoli (distanze altezze ecc...) un aumento minimo di 25 mq. di Sul. L'ampliamento non può comunque superare il volume di 150 mc.

E' comunque consentita a giudizio della C.I.E. la chiusura di logge, portici, vani scala, con superfici vetrate (legno,+vetro, ferro+vetro, alluminio anodizzato nero + vetro); il perimetro chiudibile non deve oltrepassare il perimetro che, ai sensi della definizione all'art. 1.5 precedente, racchiude la superficie coperta dell'edificio ; l'incremento volumetrico che

viene prodotto deve essere tutto conteggiato nel caso della corresponsione degli oneri di urbanizzazione; non costituisce volume ai soli fini del Piano.

I corpi aggiunti nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia debbono in ogni caso presentarsi come elementi massicci da terra alla copertura, senza cioè parti variamente aggettanti, integrarsi perfettamente per materiali e caratteri degli elementi architettonici (taglio di finestre, porte ecc...) con l'edificio principale.

Gli edifici e le parti di edifici contrassegnati con il simbolo di demolizione, sono assoggettabili unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria; l'obbligo di demolizione si attiva nel momento di effettuazione degli interventi sull'edificio principale.

In generale gli interventi di modifica planovolumetrica degli edifici esistenti debbono tenere conto delle seguenti disposizioni:

- Non occupare corti o cortili
- Non riguardare le facciate caratterizzate da sequenze di balconi
- Non influire in modo concretamente negativo sul soleggiamento degli edifici vicini; rispetto ciò il Sindaco può richiedere elaborati grafici di verifica.

Per gli interventi di Ampliamento il Piano individua la sagoma entro la quale l'ampliamento può essere realizzato; per quelli di Sopraelevazione la freccia indica l'obbligo di complanarità della copertura con l'edificio indicato; il numero indica il numero dei piani da sovralzare; qualora non si volesse avvalersi di tali interventi è comunque possibile eseguire un intervento di RE1 con riferimento all'edificio contrassegnato.

L'esecuzione di scale a giorno, secondo la tipologia riportata nella sezione allegati delle norme è ammessa se originata da esigenze di riordino funzionale principalmente negli edifici in cui la distribuzione avviene tramite ballatoio.

Nell'ambito dell'area dell'area si applicano le disposizioni del codice civile.

L'arretramento delle sedi stradali è determinato in base agli allineamenti esistenti con valutazione specifica del Sindaco sentita la Commissione Edilizia.

Negli ambiti individuati o individuabili come PdR gli interventi previsti sugli edifici sono i seguenti :

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RC – risanamento conservativo

Ogni intervento che vada oltre a quelli sopra elencati è subordinato all'approvazione del PdR ai sensi dell'art.41 bis della L.R. 56/77 esteso a tutta l'area perimetrata.

I parametri da osservare sono:

IT = indice di densità territoriale massimo 3.0 mc/mq

H = altezza massima ml. 8.50 – per il PdR di Roncaccio

mt 7.00

RC = rapporto di copertura massima 40%

Aree a verde e parcheggi nella misura da concordare con il Comune; deve comunque essere garantito, anche ai margini dell'area oggetto di intervento, almeno n.1 posto auto per ogni alloggio ricavato.

In caso di destinazioni terziarie gli spazi da mettere a disposizione sono quelli relativi alle specifiche destinazioni d'uso.

### **3.5.3 – Norme particolari – aree indicate con apposito asterisco**

Per l'edificio indicato al foglio 8 mappale 86 in deroga ai parametri di ampliamento sopra indicati viene concesso l'ampliamento massimo di 120 mc, fermo restando che esso avvenga all'interno dell'ingombro derivante dal prolungamento dei lati dell'edificio esistente (come indicato sulle tavole del piano regolatore). L'approvazione degli interventi è subordinata al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Per l'edificio indicato al foglio 8 mappale 315 in deroga ai parametri di ampliamento sopra indicati viene concesso l'ampliamento massimo del 20% fermo restando il rigoroso mantenimento degli aspetti compositivi della facciata principale.

Per l'edificio indicato al foglio 8 mappale 493, in deroga ai parametri di ampliamento sopra indicati, viene concesso l'adeguamento funzionale del fabbricato e la realizzazione della scala di collegamento tra i due livelli, fermo restando che esso avvenga all'interno del "massimo ingombro dell'ampliamento consentito" individuato in cartografia. L'approvazione degli interventi è subordinata al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Per l'edificio indicato al foglio 5 mappale 113, in deroga ai parametri di ampliamento sopra indicati, viene concesso l'adeguamento funzionale del fabbricato per la realizzazione di un servizio igienico secondo i canoni della Legge 13/89 e s.m.i., fermo restando che esso avvenga all'interno del "massimo ingombro dell'ampliamento consentito" individuato in cartografia. L'approvazione degli interventi è subordinata al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Per la realizzazione dell'autorimessa all'interno dell'area individuata al foglio 8, mappale 314 e 313 (parte) dovrà essere stipulata apposita convenzione che preveda la sistemazione dei parcheggi posti nelle vicinanze della Posta (parcheggio pubblico P.55) e la sistemazione dell'ampliamento del parcheggio P47.

**3.8 ter – Ambito di interesse culturale e sociale e religioso con attività compatibili per disabili quali laboratori artigianali e/o trasformazione prodotti agricoli o con attività plurime di ordine sociale, religioso o culturale di carattere privato - SUE FONDAZIONE LAMA GANGCHEN**

Le aree del SUE sono da considerarsi struttura privata assimilabile ad: attività turistico/ricettive per la parte relativa all'ospitalità, sociale per le attività per disabili e culturale per le attività didattiche.

Le aree sono site nella frazione di Albagnano e gli interventi sono sottoposti a SUE esteso all'intero ambito, che prevede l'attuazione attraverso la seguente scheda d'area:

- Foglio 5 mappale 733 "Fabbricato circolare": è concesso l'ampliamento del fabbricato e il cambio della destinazione d'uso agricola in edificio di culto aperto al pubblico per permettere la realizzazione di sale per il culto, conferenze, attività didattiche plurime, biblioteca e museo. L'ampliamento è necessario anche per permettere la realizzazione degli impianti tecnici (riscaldamento a biomasse, serbatoio biomasse, servizi igienici, impianto elettrico, locali tecnici per impianti ad energia rinnovabile, centralina elettrica ed ascensore, ecc) da svilupparsi anche in sopraelevazione mantenendo l'altezza media massima prevista. Volumetria prevista in ampliamento 4480 mc e superficie prevista in ampliamento 830 mq. Hmedia massima = 15 m
- Foglio 5 mappale 636 "Tettoia grande": riutilizzo dell'attuale tettoia aperta e nuova costruzione di un edificio per attività per disabili e "casa per ferie" mediante cambio di destinazione d'uso (attualmente agricola). Trasformazione in edificio per attività plurime di tipo culturale, ludico, educativo, oltre che di spazio multifunzionale per conferenze e spettacolo anche con interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione. Superficie esistente 200 mq e volume complessivo previsto 1000 mc. Hmax = 5 m.
- Foglio 5 mappale 568 "Tettoia piccola": sostituzione dell'esistente e nuova costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale mediante cambio di destinazione d'uso e demolizione con ricostruzione. Superficie esistente 30 mq e volume complessivo previsto 90 mc. Hmax = 4,5 m.
- Foglio 5 mappale 743 "ex deposito legnaia": cambio di destinazione d'uso e demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con destinazione magazzino/laboratorio al piano seminterrato e camere con bagno per gli ospiti al piano terra e comunque a destinazione ricettiva per l'intero fabbricato. Superficie 250 mq e volume complessivo previsto 750 mc. Hmax = 7,5 m.
- Foglio 5 mappale 369 "Fabbricato ex porcilaia": ristrutturazione del fabbricato esistente e formazione di un deposito e laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli (castagne, frutti di bosco, ortaggi, ecc). Superficie 70 mq e volume complessivo previsto 210 mc. Hmax = 4,5 m.
- Foglio 5 mappale 568 "Fabbricato sede del centro": ampliamento del ristorante e del negozio nel fabbricato finalizzato ad attività ricettiva e direzionale. Superficie 100 mq e volume complessivo previsto 300 mc.

Le attività ammesse dovranno in sede di S.U.E. verificare il rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

E' ammessa la possibilità di vendita dei prodotti agricoli ed artigianali in uno spazio interno ai fabbricati avente superficie lorda di pavimento massima di 50 mq.

La progettazione del SUE dovrà essere effettuata in tutta l'area subordinando l'intervento alla realizzazione della viabilità di accesso che sarà **preliminarmente** contestuale **alle** trasformazioni edilizie. La proposta del SUE dovrà essere valutata in rapporto al lotto contiguo denominato PEC1 ai fini della sua accessibilità. Le tipologie urbanistiche dovranno mantenere caratteristiche tipologiche formali consone al contesto ambientale da definirsi in sede di SUE e valutate con la VAS".

Gli ampliamenti dovranno di norma rispettare le aree individuate dal PRG. E' ammesso il trasferimento di volumetria all'interno del SUE.